Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Ystadshus nr 10

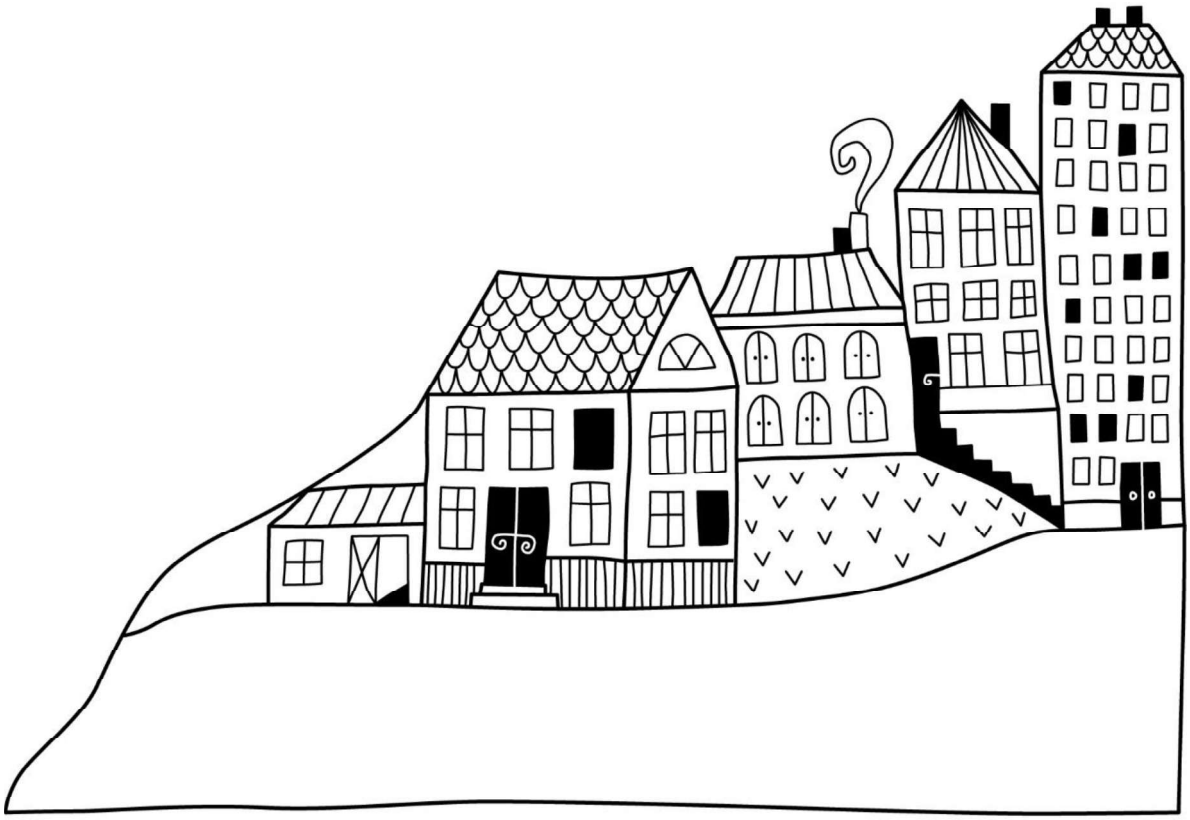
Org nr: 716406–9838



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 8
Balansräkning 9
Kassaflödesanalys 11
Noter 12

Bilagor
Revisionsberättelse
Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Ystadshus nr 10 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 till 2025-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1980-10-23 och nuvarande stadgar registrerades 2017-12-28. Under 2025 har föreningen påbörjat med antagandet av nya stadgar där man hade en extra stämma i oktober 2025.

Föreningen har sitt säte i Ystads kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år men fortfarande negativt.
Föreningens har under 2025 fortsatt med tak-projektet vilket har påverkat underhållskostnaderna och bidrar till att årets resultat är negativt. Andra noterbara skillnader är kostnaden för reparation och värme som är högre i år.
Räntekostnaderna har ökat med ca 70 tkr jämfört med föregående år.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 7% till 6%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 5 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).
Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 74% till 83%.

I resultatet ingår avskrivningar med 346 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet −1 838 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter
Föreningen äger fastigheterna Hallon 1, Jordgubben 1 och Hälsobacken 2:44 i Ystads kommun. På fastigheten finns 68 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1985. Fastighetens adress är Hallonstigen 6–12, Hjortronstigen 2-8, Krusbärsstigen 3, Lingonstigen 6,11, Smultronstigen 3-5 och Vinbärsstigen 7,8 i Ystad.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
14	26	28	68

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
1	54	30

Document ID 09222115557575320068 Signed HN, SC, ÅN, AA, RS, MI, UW

Total tomtarea	21 612 m²
Total bostadsarea	5 915 m²
Total garage	779 m²
Årets taxeringsvärde	92 090 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	92 090 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra och Mellersta Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 255 tkr och planerat underhåll för 3 965 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:
Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 2 247 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 336 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 2 247 tkr (336 kr/m².).

Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Underhållsspolning	2023
Ventilation - filter	2023
Huskropp utvändigt – Besiktning tak, panel, dörrar, målning av dörrar och byte av plank	2023
Ventilation – filterbyte + rensning	2024
Takpojekt	2024
Grus till gemensam lekplats (varav 2/3 har fakturerats vidare till 2 grann-föreningar. Intäkten redovisas på ett intäktskonto, se not 3)	2024

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Takprojekt	3 882 906
Trädfällning och röjning grönområde	82 500

Document ID 09222115557575320068 Signed HN, SC, ÅN, AA, RS, MI, UW

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Hannes Nilsson	Ordförande	2026
Åsa Nyman	Sekreterare	2027
Samir Cehic	Ledamot	2026
Agneta Andersson	Ledamot	2027
Martina Ivansson	Ledamot Riksbyggen	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Tobias Hansson	Suppleant	2026
Eva Jönsson	Suppleant	2027
Daniel Pålsson	Suppleant Riksbyggen	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Faktor AB	Auktoriserad revisor	2026
Ulf Wahlgren	Förtroendevald revisor	2026

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Gert Bengtsson	2026

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Elsie Eriksson	2026
Viktor Lennartsson	2026

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen slutfört arbeten gällande takprojektet samt påbörjat med antagandet av nya stadgar där 2: a beslutet kommer ske under årsstämman 2026. Förutom takprojektet och antagandet av nya stadgar har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 99 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 98 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 4 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3 % fr.o.m. 2026-01-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 935 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Document ID 09222115557575320068 Signed HN, SC, ÅN, AA, RS, MI, UW

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	6 356	6 152	5 527	5 191	5 162
Rörelsens intäkter	6 359	6 282	5 540	5 193	5 221
Resultat efter finansiella poster*	−2 184	−5 829	1 484	1 721	1 253
Årets resultat	−2 184	−5 829	1 484	1 721	1 253
Resultat exkl avskrivningar	−1 838	−5 483	1 848	2 086	1 617
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	−4 085	−7 758	−279	155	−95
Balansomslutning	33 251	34 043	37 086	36 150	34 928
Årets kassaflöde	−338	−2 833	1 283	1 589	−1
Soliditet %*	−4	2	18	14	10
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande år	83	74	327	177	129
Likviditet % inkl låneomförhandlingar kommande år	6	7	35	26	11
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	98	96	97	98	97
Avgifts- hyresbortfall %	0,0	0,0	0,1	0,1	0,1
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 055	1 019	911	859	854
Driftkostnader kr/kvm	958	1 520	364	305	391
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	366	329	319	281	316
Energikostnad kr/kvm*	151	143	123	112	115
Underhållsfond kr/kvm	0	0	717	445	181
Reservering till underhållsfond kr/kvm	336	340	318	288	256
Sparande kr/kvm*	318	372	322	336	316
Ränta kr/kvm	154	143	93	65	53
Skuldsättning kr/kvm*	4 962	4 622	4 398	4 473	4 577
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 616	5 231	4 977	5 062	5 180
Räntekänslighet %*	5,3	5,1	5,5	5,9	6,1

* obligatoriska nyckeltal

Document ID 09222115557575320068 Signed HN, SC, ÅN, AA, RS, MI, UW

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:
Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:
Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:
Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:
Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:
Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:
Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:
Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2025 men har fortsatt god likviditet i föreningen per 2025-12-31. För att möta de ökade kostnaderna har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften från 2026-01-01. Styrelsen följer utvecklingen och likviditeten i bostadsrättsföreningen och vidtar åtgärder om det ekonomiska läget så kräver. Det låneutrymme som föreningens årliga amortering om 2,4 % skapar avses användas till framtida underhåll. Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida åtaganden.

Document ID 09222115557575320068 Signed HN, SC, ÅN, AA, RS, MI, UW

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	908 996	0	0	0	5 702 605	−5 829 254
Disposition enl. årsstämmobeslut					−5 829 254	5 829 254
Reservering underhållsfond				2 247 000	−2 247 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				−2 247 000	2 247 000	
Årets resultat						−2 183 702
Vid årets slut	**908 996**	**0**	**0**	**0**	**−126 649**	**−2 183 702**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−126 650
Årets resultat	−2 183 702
Årets fondreservering enligt stadgarna	−2 247 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 247 000
Summa	**−2 310 351**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**- 2 310 351**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Document ID 09222115557575320068 Signed HN, SC, ÅN, AA, RS, MI, UW

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 356 169	6 152 012
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 638	129 848
Summa rörelseintäkter		**6 358 807**	**6 281 860**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−6 332 663	−10 099 112
Övriga externa kostnader	Not 5	−712 152	−671 977
Personalkostnader	Not 6	−120 379	−114 598
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−345 865	−345 865
Summa rörelsekostnader		**−7 511 058**	**−11 231 552**
Rörelseresultat		**−1 152 252**	**−4 949 692**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	500	81 744
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	−1 031 950	−961 306
Summa finansiella poster		**−1 031 450**	**−879 562**
Resultat efter finansiella poster		**−2 183 702**	**−5 829 254**
Årets resultat		**−2 183 702**	**−5 829 254**

Document ID 09222115557575320068 Signed HN, SC, ÅN, AA, RS, MI, UW

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	31 284 095	31 629 960
Summa materiella anläggningstillgångar		**31 284 095**	**31 629 960**
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 11	102 000	102 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**102 000**	**102 000**
Summa anläggningstillgångar		**31 386 095**	**31 731 960**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		−6 049	145 696
Övriga fordringar	Not 12	11 320	11 131
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	317 971	274 768
Summa kortfristiga fordringar		**323 242**	**431 595**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 541 952	1 879 772
Summa kassa och bank		**1 541 952**	**1 879 772**
Summa omsättningstillgångar		**1 865 194**	**2 311 366**
Summa tillgångar		**33 251 289**	**34 043 326**

Document ID 09222115557575320068 Signed HN, SC, ÅN, AA, RS, MI, UW

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		908 996	908 996
Summa bundet eget kapital		**908 996**	**908 996**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−126 650	5 702 605
Årets resultat		−2 183 702	−5 829 254
Summa fritt eget kapital		**−2 310 351**	**−126 650**
Summa eget kapital		**−1 401 355**	**782 347**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	1 800 000	1 700 000
Summa långfristiga skulder		**1 800 000**	**1 700 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	31 416 634	29 241 634
Leverantörsskulder		167 014	1 661 119
Skatteskulder		88 587	22 662
Övriga skulder		195 521	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	984 888	635 564
Summa kortfristiga skulder		**32 852 644**	**31 560 979**
Summa eget kapital och skulder		**33 251 289**	**34 043 326**

Document ID 09222115557575320068 Signed HN, SC, ÅN, AA, RS, MI, UW

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	−1 152 252	−4 949 692
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	345 865	345 865
	−806 387	**−4 603 827**
Erhållen ränta	500	81 744
Erlagd ränta	−906 679	−961 142
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**−1 712 566**	**−5 483 225**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	108 353	−136 027
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	−933 606	1 286 384
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**−2 537 820**	**−4 332 869**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−800 000	−500 000
Upptagna lån	3 000 000	2 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**2 200 000**	**1 500 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	−337 820	−2 832 869
Likvida medel vid årets början	1 879 772	4 712 640
Likvida medel vid årets slut	1 541 952	1 879 772
Kassa och Bank BR	1 541 952	1 879 772

Document ID 09222115557575320068 Signed HN, SC, ÅN, AA, RS, MI, UW

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skuld som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseåret siffror har inte räknats om.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Markanläggningar (lekplats)	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Document ID 09222115557575320068 Signed HN, SC, ÅN, AA, RS, MI, UW

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 532 072	5 319 384
Hyror, garage	36 000	36 000
Hyror, p-platser	27 000	27 000
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	−2 400	−2 400
Bränsleavgifter, bostäder	573 744	570 521
Kabel-tv-avgifter	37 536	37 536
Övriga lokalintäkter	43 080	51 680
IT-avgifter	97 104	97 104
Övriga ersättningar	12 039	15 188
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	−6	−1
Summa nettoomsättning	**6 356 169**	**6 152 012**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	2 638	129 848
Summa övriga rörelseintäkter	**2 638**	**129 848**

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	−3 965 406	−7 970 697
Reparationer	−255 397	−190 057
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−688 041	−592 935
Försäkringspremier	−127 848	−114 150
Kabel- och digital-TV	−137 048	−117 922
Återbäring från Riksbyggen	3 300	600
Systematiskt brandskyddsarbete	−1 049	−1 049
Serviceavtal	−17 129	−16 397
Obligatoriska besiktningar	−2 800	0
Snö- och halkbekämpning	−16 838	−30 981
Förbrukningsinventarier	−15 046	−15 594
Vatten	−366 078	−356 869
Fastighetsel	−40 099	−34 346
Uppvärmning	−605 328	−566 900
Sophantering och återvinning	−87 803	−87 506
Förvaltningsarvode drift	−10 052	−4 310
Summa driftskostnader	**−6 332 663**	**−10 099 112**

Document ID 09222115557575320068 Signed HN, SC, ÅN, AA, RS, MI, UW

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	−549 411	−527 540
Lokalkostnader	−80 211	−73 248
IT-kostnader	−3 727	−3 702
Arvode, yrkesrevisorer	−16 563	−13 313
Övriga förvaltningskostnader	−17 213	−920
Kreditupplysningar	−1 500	−3 581
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−11 466	−15 758
Medlems- och föreningsavgifter	−2 856	−2 856
Bankkostnader	−3 846	−3 809
Övriga externa kostnader	−25 359	−27 250
Summa övriga externa kostnader	**−712 152**	**−671 977**

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	−80 600	−76 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−11 000	−11 000
Sociala kostnader	−28 779	−27 398
Summa personalkostnader	**−120 379**	**−114 598**

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	−345 865	−345 865
Avskrivning Markanläggningar	0	−1
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**−345 865**	**−345 865**

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	311	81 696
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	48
Övriga ränteintäkter	189	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**500**	**81 744**

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	−1 031 831	−957 277
Övriga räntekostnader	−119	−4 029
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−1 031 950**	**−961 306**

Document ID 09222115557575320068 Signed HN, SC, ÅN, AA, RS, MI, UW

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	36 575 184	36 575 184
Mark	3 969 326	3 969 326
Markanläggning	184 052	184 052
	40 728 562	**40 728 562**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**40 728 562**	**40 728 562**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−8 914 550	−8 568 686
Markanläggningar	−184 051	−184 051
	−9 098 601	**−8 752 737**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−345 865	−345 865
Årets avskrivning markanläggningar	0	−1
	−345 865	**−345 866**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−9 444 466**	**−9 098 603**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**31 284 095**	**31 629 959**
Varav		
Byggnader	27 314 769	27 660 633
Mark	3 969 326	3 969 326
Taxeringsvärden		
Småhus	92 090 000	92 090 000
Totalt taxeringsvärde	**92 090 000**	**92 090 000**
varav byggnader	*47 210 000*	*47 210 000*
varav mark	*44 880 000*	*44 880 000*

Not 11 Aktier och andelar i intresseföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	102 000	102 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	**102 000**	**102 000**

Andelssumma i Riksbyggen.

Not 12 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	11 320	11 131
Summa övriga fordringar	**11 320**	**11 131**

Document ID 09222115557575320068 Signed HN, SC, ÅN, AA, RS, MI, UW

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	136 267	127 848
Förutbetalt förvaltningsarvode	142 989	137 353
Förutbetald kabel-tv-avgift	34 705	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	150	1 108
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 059	−994
Förutbetalda hyreskostnader	2 800	9 453
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**317 971**	**274 768**

Not 14 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Handkassa	0	6 634
Bankmedel	36 123	1 092 953
Transaktionskonto	1 505 829	780 185
Summa kassa och bank	**1 541 952**	**1 879 772**

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	33 216 634	30 941 634
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−800 000	−800 000
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	−30 616 634	−29 241 634
Långfristig skuld vid årets slut	**1 800 000**	**1 700 000**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB		2025-04-16	11 225 568,00	−11 225 568,00	0,00	0,00
SBAB		2025-04-16	5 100 000,00	−4 850 000,00	250 000,00	0,00
SBAB	2,53%	2026-03-29	12 616 066,00	0,00	0,00	12 616 066,00
SBAB	2,55%	2026-04-16	0,00	11 225 568,00	0,00	11 225 568,00
SBAB	2,74%	2026-05-12	0,00	1 200 000,00	0,00	1 200 000,00
SBAB	2,44%	2026-05-28	0,00	4 850 000,00	250 000,00	4 600 000,00
SBAB	2,98%	2026-11-09	2 000 000,00	0,00	225 000,00	1 775 000,00
SBAB	2,78%	2027-05-11	0,00	1 800 000,00	0,00	1 800 000,00
Summa			**30 941 634,00**	**3 000 000,00**	**725 000,00**	**33 216 634,00**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår förfaller 31 416 634 kr varför denna del av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den kortfristiga skulden avser 800 000 kr löpande amortering och resterande 30 616 634 kr för omförhandling då lånen förfaller inom 12 månader. Av den långfristiga skulden förfaller 1 800 000 kr till betalning mellan 2–5 år efter balansdagen.

Förutsatt att föreningen erhåller nya krediter vid lånens villkorsändringsdag är kvarstående lån i föreningen efter 5 år 26 216 634.

Document ID 09222115557575320068 Signed HN, SC, ÅN, AA, RS, MI, UW

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	41 295	32 726
Upplupna räntekostnader	179 229	53 958
Upplupna elkostnader	3 817	73 088
Upplupna vattenavgifter	59 615	58 263
Upplupna värmekostnader	75 802	0
Upplupna kostnader för renhållning	7 804	10 711
Upplupna revisionsarvoden	20 250	21 500
Upplupna styrelsearvoden	80 600	76 200
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 008	2 715
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	515 469	306 403
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**984 888**	**635 564**

Not Ställda säkerheter	**2025-12-31**	**2024-12-31**
Fastighetsinteckningar	37 626 000	37 626 000

Document ID 09222115557575320068 Signed HN, SC, ÅN, AA, RS, MI, UW

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 30 mars 2026

Årsredovisningen undertecknas

Namnförtydligande, datum för undertecknande Hannes Nilsson,	Namnförtydligande, datum för undertecknande Åsa Nyman,
Namnförtydligande, datum för undertecknande Samir Cehic,	Namnförtydligande, datum för undertecknande Agneta Andersson,
Namnförtydligande, datum för undertecknande Martina Ivansson,	

SIGNERAS DIGITALT

Mitt granskningsprogram har lämnats, Ystad 2026-

Ulf Wahlgren

Vår revisionsberättelse har lämnats, Ystad 2026-

Faktor AB

Rijad Sadikovic
Auktoriserad revisor

Document ID 09222115557575320068 Signed HN, SC, ÅN, AA, RS, MI, UW

Verification

Document ID 09222115557575320068

Document

Årsredovisning 2025 - Rbf Ystadshus nr 10
Main document
25 pages
Initiated on 2026-04-14 11:05:09 CEST (+0200) by Dario Vrebac (DV)
Finalised on 2026-04-21 16:17:18 CEST (+0200)

Initiator

Dario Vrebac (DV)
Riksbyggen
dario.vrebac@riksbyggen.se

Signatories

Hannes Nilsson (HN)
hannes.nilsson00@gmail.com

The name returned by Swedish BankID was "HANNES NILSSON"
Signed 2026-04-16 01:19:08 CEST (+0200)

Samir Cehic (SC)
cehicsamir@msn.com

The name returned by Swedish BankID was "Samir Cehic"
Signed 2026-04-14 11:25:27 CEST (+0200)

Åsa Nyman (ÅN)
asa.nyman@gmail.com

The name returned by Swedish BankID was "ÅSA NYMAN"
Signed 2026-04-14 12:25:04 CEST (+0200)

Agneta Andersson (AA)
agge_63@hotmail.com

The name returned by Swedish BankID was "STINA AGNETA IMHÄUSER ANDERSSON"
Signed 2026-04-15 22:43:09 CEST (+0200)

Verification

Document ID 09222115557575320068

Rijad Sadikovic (RS)
Faktor AB
rijad.sadikovic@faktor.se



The name returned by Swedish BankID was "RIJAD SADIKOVIC"
Signed 2026-04-21 16:17:18 CEST (+0200)

Martina Ivansson (MI)
martina.ivansson@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "MARTINA IVANSSON"
Signed 2026-04-14 12:26:27 CEST (+0200)

Ulf Wahlgren (UW)
truckforarskolan@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Ulf Åke Wahlgren"
Signed 2026-04-14 12:12:10 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: https://scrive.com/verify



FAKTOR

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Ystadshus Nr 10
Org.nr 716406-9838

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Ystadshus Nr 10 för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar
Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

Document ID: bab758b5-76b3-4b65-b914-e48e56b9255c

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Ystadshus Nr 10 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med

Document ID: bab758b5-76b3-4b65-b914-e48e56b9255c

hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar
Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ystad, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Faktor AB

_____
Rijad Sadikovic
Auktoriserad revisor

Document ID: bab758b5-76b3-4b65-b914-e48e56b9255c

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden

Wolters Kluwer

Document ID: bab758b5-76b3-4b65-b914-e48e56b9255c

2026-04-21 14:16:42 UTC+00:00

RIJAD SADIKOVIC

SE BankID - 237157e6-9c81-46f1-90a2-37b8baa2c08f

Document ID: bab758b5-76b3-4b65-b914-e48e56b9255c

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t .ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar
Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning
Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning
Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg
En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening
En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse
En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll
Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll
Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats
Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.
Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.
För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse
Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar
Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.
Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.
Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder
Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.
Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.
Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet
Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning
Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot
Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet
Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter
Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader
Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.
För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.
Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan
Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.
Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser
En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket
a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att
a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.
En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Riksbyggen Bostadsrättsförening Ystadshus nr 10

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Ystadshus nr 10 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

Riksbyggen
Rum för hela livet