

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Ystadshus nr 1
Org nr: 7480001069



Dagordning vid ordinarie årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Ystadshus nr 1 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1953-06-15. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1957-03-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-12.

Föreningen har sitt säte i Ystads kommun.

Årets resultat är 150 tkr bättre än föregående år.

Driftkostnaderna i föreningen ligger på samma linje som föregående år. Räntekostnaderna under räkenskapsåret har varit högre jämfört med föregående år.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 105% till 72%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett 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 283% till 330 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 266 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 734 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Jyde 11 i Ystads kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 49 lägenheter och 1 lokal uppförda. Byggnaderna är uppförda 1954. Fastighetens adress är Horsagatan 2 och Stenbocksgatan 3 i Ystad.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.



Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	9
2 rum och kök	34
3 rum och kök	6

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal garage	14

Total tomtarea 3 787 m²

Total bostadsarea 2 594 m²

Total lokalarea 82 m²

Årets taxeringsvärde 28 142 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 28 142 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²
Rosenhills medicinska fotterapi	82 m ²

Intäkter från lokalhyror utgör ca 3,64 % av föreningens nettoomsättning.

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 189 tkr och planerat underhåll för 0 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 795 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 297 kr/m²

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 795 tkr (297 kr/m²).

Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stambyte	2005
Trapphus	2011
Skorstenar	2013
Utemiljö	2016
Torktumlare	2017
Målning källardörrar	2017
Utemiljö	2017
Installationer	2018
Service av fönster	2018
Utemiljö	2018
Underhållsspolning	2019
Byte maskiner i tvättstuga, målning källargolv	2020
Målningsarbete, fasadvätt och rengöring av hängrännor	2020
Utemiljö	2020
Garage och p-platser	2020
Målning källarfönster och garageportsomfattningar	2021
Luftavfuktare och torktumlare i tvättstuga	2022

Styrelsen informerar

Under 2024 så planeras byte av inglasning av balkongerna. Även underhåll av fönster i allmänna utrymmen och stamspolning.



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Nina Börstad	Ordförande	2024
Christel Segerström	Sekreterare	2024
Karl Gustaf Månsson	Ledamot	2025
Marianne Blom	Ledamot	2025
Kristina Quist	Ledamot Riksbyggen	Utsedd av Riksbyggen

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ellen Nilsson	Suppleant	2024
Matilda Persson	Suppleant	2024
Maria Rudolfsson	Suppleant Riksbyggen	Utsedd av Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Faktor AB	Auktoriserad revisor	2024
Ulf Wilhelmson	Internrevisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mia Mårtensson	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jouko Niiranen	2024
Ulf Wilhelmson	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret 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 64 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 67 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 6 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 10 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 744 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 471 377	2 331 711	2 293 581	2 330 172	2 294 556
Rörelsens intäkter	2 533 071	2 355 117	2 318 912	2 342 384	2 304 713
Resultat efter finansiella poster	467 327	318 245	456 193	-319 178	115 364
Årets resultat	467 327	318 245	456 193	-319 178	115 364
Resultat exkl avskrivningar	733 556	591 264	729 212	-46 159	388 383
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-61 444	-143 736	58 212	-719 159	-275 617
Balansomslutning	7 532 316	7 339 861	7 152 944	7 202 145	8 061 666
Årets kassaflöde	365 225	458 486	223 386	-649 528	300 829
Soliditet %	17	11	7	0	4
Likviditet %	68	105	65	107	471
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	91	93	93	93	93
Avgifts- hyresbortfall %	-	0,1	0,0	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	886	844	830	844	830
Driftkostnader kr/kvm	368	373	315	603	427
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	368	342	299	275	277
Energikostnad kr/kvm	190	173	177	169	166
Underhållsfond kr/kvm	918	620	376	141	218
Reservering till underhållsfond kr/kvm	297	275	251	251	248
Sparande kr/kvm	274	252	288	311	295
Ränta kr/kvm	54	42	39	43	57
Skuldsättning kr/kvm	2 121	2 290	2 343	2 527	2 765
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	2 188	2 363	2 417	2 607	2 853
Räntekänslighet %	2,5	2,8	2,9	3,1	3,4



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). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Fritt			
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	52 300	1 660 438	-1 233 857	318 245
Disposition enl. årsstämmobeslut			318 245	-318 245
Reservering underhållsfond		795 000	-795 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				467 327
Vid årets slut	52 300	2 455 438	-1 710 612	467 327

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-915 612
Årets resultat	467 327
Årets fondreservering enligt stadgarna	-795 000
Summa	-1 243 285

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 1 243 285**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 471 377	2 331 711
Övriga rörelseintäkter	Not 3	61 694	23 406
Summa rörelseintäkter		2 533 071	2 355 117
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-985 557	-997 285
Övriga externa kostnader	Not 5	-579 756	-564 794
Personalkostnader	Not 6	-117 959	-104 763
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-266 229	-273 019
Summa rörelsekostnader		-1 949 500	-1 939 860
Rörelseresultat		583 570	415 257
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 470	7 056
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		30 306	10 308
Räntekostnader och liknande resultatposter		-148 019	-114 376
Summa finansiella poster		-116 243	-97 012
Resultat efter finansiella poster		467 327	318 245
Årets resultat		467 327	318 245



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	4 870 409	5 104 768
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	95 610	127 480
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 11	83 250	0
Summa materiella anläggningstillgångar		5 049 269	5 232 248
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	73 500	73 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		73 500	73 500
Summa anläggningstillgångar		5 122 769	5 305 748
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		6	0
Övriga fordringar	Not 13	150 049	150 647
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	189 155	178 355
Summa kortfristiga fordringar		339 210	329 002
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	2 070 336	1 705 111
Summa kassa och bank		2 070 336	1 705 111
Summa omsättningstillgångar		2 409 546	2 034 113
Summa tillgångar		7 532 316	7 339 861



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		52 300	52 300
Fond för yttre underhåll		2 455 438	1 660 438
Summa bundet eget kapital		2 507 738	1 712 738
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 710 612	-1 233 857
Årets resultat		467 327	318 245
Summa fritt eget kapital		-1 243 285	-915 612
Summa eget kapital		1 264 452	797 126
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	2 734 836	4 610 984
Summa långfristiga skulder		2 734 836	4 610 984
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	2 939 632	1 517 491
Leverantörsskulder		257 019	117 422
Övriga skulder	Not 17	7 556	540
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	328 820	296 299
Summa kortfristiga skulder		3 533 027	1 931 752
Summa eget kapital och skulder		7 532 316	7 339 861



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	467 327	318 245
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	266 229	273 019
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	733 556	591 264
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	- 10 208	-1 450
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	179 134	9 608
Kassaflöde från den löpande verksamheten	902 482	599 422
Investeringsverksamheten		
Investeringar i pågående byggnation	-83 250	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-83 250	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-454 007	-140 936
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-454 007	-140 936
Årets kassaflöde	365 225	458 486
Likvidamedel vid årets början	1 705 111	1 246 625
Likvidamedel vid årets slut	2 070 336	1 705 111



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

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
Standardförbättringar	Linjär	50
Installation - Fiber	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 929 264	1 820 039
Hyror, lokaler	89 845	77 907
Hyror, garage	84 000	67 493
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-1 944
Bränsleavgifter, bostäder	368 268	368 216
Summa nettoomsättning	2 471 377	2 331 711

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga avgifter	294	0
Övriga ersättningar	12 530	16 853
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-2
Erhållna statliga bidrag	9 480	0
Övriga rörelseintäkter	3 193	6 555
Försäkringsersättningar	36 200	0
Summa övriga rörelseintäkter	61 694	23 406

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	0	-81 968
Reparationer	-189 085	-210 084
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-87 281	-83 851
Försäkringspremier	-40 709	-36 347
Kabel- och digital-TV	-46 602	-29 721
Återbäring från Riksbyggen	5 300	6 100
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-2 304
Serviceavtal	-3 589	0
Snö- och halkbekämpning	-55 688	-17 766
Statuskontroll	-3 876	0
Förbrukningsinventarier	-14 795	-21 924
Vatten	-105 372	-82 272
Fastighetsel	-32 439	-44 670
Uppvärmning	-371 448	-335 360
Sophantering och återvinning	-37 193	-25 484
Förvaltningsarvode drift	-2 779	-31 633
Summa driftskostnader	-985 557	-997 285



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-536 771	-513 648
Resekostnader	-234	0
IT-kostnader	0	-9 418
Arvode, yrkesrevisorer	-12 650	-10 000
Övriga förvaltningskostnader	-9 281	-1 391
Kreditupplysningar	-1 619	-1 891
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 663	-17 857
Representation	-500	-1 773
Kontorsmateriel	-5 438	-4 658
Medlems- och föreningsavgifter	-2 058	-2 058
Bankkostnader	-2 544	-2 100
Summa övriga externa kostnader	-579 756	-564 794

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Lön till kollektivanställda	-5 208	-3 024
Styrelsearvoden	-76 900	-71 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 260	-8 692
Pensionskostnader	-222	0
Övriga personalkostnader	-7 900	-7 800
Sociala kostnader	-21 468	-14 247
Summa personalkostnader	-117 959	-104 763

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

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	-234 359	-234 359
Avskrivning Installationer	-31 870	-38 660
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-266 229	-273 019



Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	1 470	7 056
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	1 470	7 056

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	1 287 396	1 287 396
Mark	37 866	37 866
Tillkommande utgifter	11 717 948	11 717 948
	13 043 210	13 043 210
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	13 043 210	13 043 210

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-1 287 396	-1 287 396
Tillkommande utgifter	-6 651 046	-6 416 687
	-7 938 442	-7 704 083

Årets avskrivningar

Årets avskrivning tillkommande utgifter	-234 359	-234 359
	-234 359	-234 359

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-8 172 801** **-7 938 442****Restvärde enligt plan vid årets slut****4 870 409** **5 104 768****Varav**

Mark	37 866	37 866
Tillkommande utgifter	4 832 543	5 066 902

Taxeringsvärden

Bostäder	27 200 000	27 200 000
Lokaler	942 000	942 000

Totalt taxeringsvärde**28 142 000** **28 142 000***varav byggnader*

21 412 000 21 412 000

varav mark

6 730 000 6 730 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	62 920	62 920
Installationer	386 600	386 600
	449 520	449 520
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	449 520	449 520
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-62 920	-62 920
Installationer	-259 120	-220 460
	-322 040	-283 380
Årets avskrivningar		
Installationer	-38 660	-38 660
	-38 660	-38 660
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-62 920	-62 920
Installationer	-290 990	-259 120
	-353 910	-322 040
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-353 910	-322 040
Restvärde enligt plan vid årets slut	95 610	127 480
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	95 610	127 480

Not 11 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2023-12-31	2022-12-31
Pågående ny_ och ombyggnation samt förskott (installation av IMD el)	83 250	0
Vid årets slut	83 250	0

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag	73 500	73 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag	73 500	73 500



Not 13 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattefordringar	7 440	10 870
Skattekonto	142 609	139 777
Summa övriga fordringar	150 049	150 647

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	48 850	40 709
Förutbetalt förvaltningsarvode	140 305	128 412
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	8 139
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	1 095
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	189 155	178 355

Not 15 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	3 000	3 000
Bankmedel	1 109 787	883 207
Transaktionskonto	957 549	818 904
Summa kassa och bank	2 070 336	1 705 111

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	5 674 468	6 128 475
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-136 496	-81 248
Nästa års omsättning av lån	-2 803 136	-1 436 243
Långfristig skuld vid årets slut	2 734 836	4 610 984

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,41%	2023-09-01	316 323,00	0,00	316 323,00	0,00
SWEDBANK	2,78%	2025-04-25	1 889 096,00	0,00	81 248,00	1 807 848,00
STADSHYPOTEK	4,41%	2026-03-01	1 119 920,00	0,00	56 436,00	1 063 484,00
SWEDBANK	1,78%	2024-01-25	2 803 136,00	0,00	0,00	2 803 136,00
Summa			6 128 475,00	0,00	454 007,00	5 674 468,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår förfaller 2 939 632 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 734 836 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Föreningen har en löpande amortering på 136 496 kr årligen



Not 17 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld för moms	3 900	0
Skuld sociala avgifter och skatter	3 656	540
Summa övriga skulder	7 556	540

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	15 858	17 365
Upplupna driftskostnader	14 163	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	3 839	3 622
Upplupna elkostnader	1 732	8 294
Upplupna vattenavgifter	20 558	13 887
Upplupna värmekostnader	49 745	43 313
Upplupna kostnader för renhållning	3 352	3 194
Upplupna revisionsarvoden	11 600	10 200
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	329
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	207 973	196 096
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	328 820	296 299

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	9 383 000	9 383 000



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Nina Börstad

Christel Segerström

Marianne Blom

Karl Gustaf Månsson

Kristina Quist

Mitt granskningsprogram har lämnats 2024-

Ulf Wilhelmson
Förtroendevald revisor

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-

Faktor AB

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor





Verifikat

Transaktion 09222115557513356923

Dokument

ÅR 208570 2023 ver 2
Huvuddokument
23 sidor
Startades 2024-03-21 08:19:39 CET (+0100) av Maria
Rudolfsson (MR)
Färdigställt 2024-03-25 07:39:20 CET (+0100)

Initierare

Maria Rudolfsson (MR)
Riksbyggen
maria.rudolfsson@riksbyggen.se

Signerare

Nina Börstad (NB)
nina.borstad@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Nina
Börstad"
Signerade 2024-03-21 10:34:31 CET (+0100)

Christel Segerström (CS)
Christel.heidrich@gmail.com
+46706036469



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CHRISTEL HEIDRICH SEGERSTRÖM"
Signerade 2024-03-21 11:38:30 CET (+0100)

Karl Gustaf Månsson (KGM)
karl.mansson@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl
Gustaf Månsson"
Signerade 2024-03-21 10:09:16 CET (+0100)

Marianne Blom (MB)
marianne.blom@live.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARIANNE BLOM"
Signerade 2024-03-24 16:50:57 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557513356923

Kristina Quist (KQ)
kristina.quist@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Kristina Anna Maria Quist"
Signerade 2024-03-21 23:10:32 CET (+0100)

Ulf Wilhelmson (UW)
ulf.wilhelmson@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulf
Carl Erhard Wilhelmson"
Signerade 2024-03-21 10:52:00 CET (+0100)

Håkan Ekstrand (HE)
hakan.ekstrand@faktor.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pål
Håkan Andreas Ekstrand"
Signerade 2024-03-25 07:39:20 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Ystadshus nr 1

Org.nr 748000-1069

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Ystadshus nr 1 för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Ystadshus nr 1 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ystad , signerat digitalt

Faktor AB

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

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>

2024-03-25 06:39:04 UTC+00:00

Pål Håkan Andreas Ekstrand



SE BankID - a9ac06bd-6867-4545-a08b-8387ad984b5f

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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 el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna 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 skuldtynad 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.

Arsavgift

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 planerliga 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 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening
Ystadshus nr 1 i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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

