

# Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Ystadshus Nr 7  
Org nr: 716406-7683





---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen  
Bostadsrättsförening Ystadshus Nr 7  
får härmed upprätta årsredovisning för  
räkenskapsåret  
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 avtals, 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 1974-10-11 Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1976-03-15 och nuvarande stadgar registrerades 2022-03-08.

Föreningen har sitt säte i Ystad kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år. Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på bland annat lägre elkostnader och lägre reparationskostnader.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 146% till 151%.

I resultatet ingår avskrivningar med 258 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -65 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Jagaren 1 och Slagskeppet 7 i Ystads kommun. På fastigheterna finns 6 byggnader med 67 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1976. Fastigheternas adress är Styrbordsgången 1 och 4 i Ystad.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

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

Lägenhetsfördelning		Dessutom tillkommer	
Standard	Antal	Användning	Antal
3 rum och kök	59	Antal garage	40
4 rum och kök	8	Antal p-platser	44

Total tomtarea 16 208 m<sup>2</sup>

Bostäder bostadsrätt 5 523 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 60 800 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 60 800 000 kr



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra 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 243 tkr och planerat underhåll för 1 080 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 1 653 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 299 kr/m<sup>2</sup>.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 653 tkr (299 kr/m<sup>2</sup>).

Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

### Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

#### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Målningsarbete	2022
Fläktbyte	2022
Montering av stosar, panel på balkong, gipsning av yttervägg	2022

#### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer - postfack	20 955
Huskropp utvändigt- målningsarbete	967 131
Byte takfläkt	47 775
Byte ytterbelysning på garage	43 671



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

## Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lisbeth Nilsson	Ordförande	2024
Karin Persson	Ledamot	2025
Berit Schou	Ledamot	2024
Per Persson, <i>avgått under året</i>	Ledamot	2025
Mattias Kennryd	Ledamot Riksbyggen	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carina Lundh	Suppleant	2025
Marcus Erlandsson	Suppleant	2024
Niclas Bengtsson	Suppleant	2024
Dario Vrebac	Riksbyggen	2024

## Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor Förtroendevald	2024
Ronny Jönsson	revisor	2024

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Nina Wollin (sammanställande)		2024
Monica Håkansson		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 83 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 82 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 15 %.

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 552 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

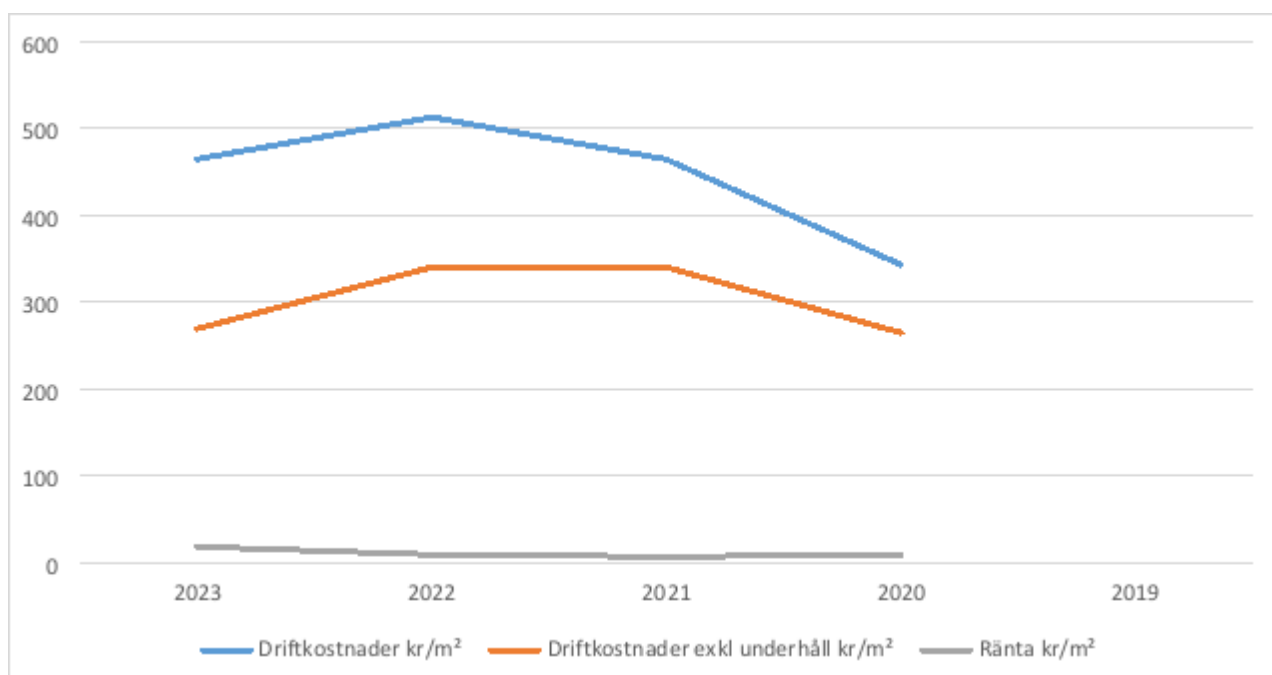


## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	3 195	2 795	2 789	2 792	2757
Rörelsens intäkter	3 369	2 836	2 789	2 827	2757
Resultat efter finansiella poster*	-384	-1 040	-335	418	-978
Årets resultat	-384	-1 040	-335	418	-978
Resultat exkl avskrivningar	-126	-782	-77	676	-720
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-1 779	-2 295	-1 442	676	-1150
Balansomslutning	6 833	7 748	8 155	8 414	8212
Årets kassaflöde	-714	-344	-89	1 741	
Soliditet %*	60	58	68	70	66
Likviditet %	151	146	381	396	221
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	90	93	97	99	
Avgifts- hyresbortfall %	0,1	0,2	0,1	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	552	482	494	507	-
Driftkostnader kr/kvm	474	511	463	343	539
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	278	341	341	264	539
Energikostnad kr/kvm*	114	132	92	91	
Underhållsfond kr/kvm	855	754	649	445	548
Reservering till underhållsfond kr/kvm	299	275	248	-	-
Sparande kr/kvm*	173	28	109	202	-
Ränta kr/kvm	19	8	7	8	8
Skuldsättning kr/kvm*	391	393	392	393	-
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	391	393	392	393	-
Räntekänslighet %*	0,7	0,8	0,8	0,8	-

\* obligatoriska nyckeltal



## 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 total ytan 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.

**Upplysning vid förlust:** Resultatet 2023 innebär förlust. Förlusten beror främst av höga underhållskostnader.

Föreningens framtida ekonomiska åtaganden har säkerställts genom höjda avgifter och möjligheten att ta upp lån för kommande underhåll.





## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Fritt			
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	349 961	4 148 166	1 002 757	-1 040 424
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 040 424	1 040 424
Reservering underhållsfond		1 653 000	-1 653 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 079 532	1 079 532	
Årets resultat				-383 983
<b>Vid årets slut</b>	<b>349 961</b>	<b>4 721 634</b>	<b>-611 135</b>	<b>-383 983</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-37 666
Årets resultat	-383 983
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 653 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 079 532
<b>Summa</b>	<b>-995 118</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** - 995 118

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
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 194 927	2 794 572
Övriga rörelseintäkter	Not 3	174 076	41 412
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 369 003</b>	<b>2 835 984</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 616 718	-2 810 975
Övriga externa kostnader	Not 5	-690 747	-671 311
Personalkostnader	Not 6	-96 082	-100 175
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-258 430	-258 430
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 661 977</b>	<b>-3 840 891</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-292 974</b>	<b>-1 004 907</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	670	96
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	12 319	8 507
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-103 999	-44 120
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-91 010</b>	<b>-35 516</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-383 983</b>	<b>-1 040 424</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-383 983</b>	<b>-1 040 424</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	5 842 240	6 100 671
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	93 523	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 935 763</b>	<b>6 100 671</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	33 500	33 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>33 500</b>	<b>33 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>5 969 263</b>	<b>6 134 171</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	109	3 132
Övriga fordringar	Not 15	17 269	16 830
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	251 886	285 503
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>269 264</b>	<b>305 465</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	594 157	1 308 238
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>594 157</b>	<b>1 308 238</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>863 420</b>	<b>1 613 703</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>6 832 683</b>	<b>7 747 874</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	349 961	349 961	
Reservfond	23 754	23 754	
Fond för yttre underhåll	4 721 634	4 148 166	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>5 095 349</b>	<b>4 521 881</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-611 134	1 002 757	
Årets resultat	-383 983	-1 040 424	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-995 118</b>	<b>-37 666</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>4 100 232</b>	<b>4 484 215</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	2 159 480	2 160 868
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 159 480</b>	<b>2 160 868</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder	Not 19	32 727	429 461
Skatteskulder		6 968	2 278
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	533 277	671 051
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>572 972</b>	<b>1 102 790</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>6 832 683</b>	<b>7 747 874</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-383 983	-1 040 424
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	258 430	258 430
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-125 553</b>	<b>-781 993</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	36 201	-162 364
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-529 819	631 747
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-619 170</b>	<b>-312 610</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	-32 500
Investeringar i pågående byggnation	-93 523	0
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-93 522</b>	<b>-32 500</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-1 388	1 388
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 388</b>	<b>1 388</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-714 081</b>	<b>-343 722</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>1 308 238</b>	<b>1 651 960</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>594 157</b>	<b>1 308 238</b>
<b>Upplysning om betalda räntor</b>		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		



---

# 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
Byggnader	Linjär	25-50 år

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	3 048 288	2 650 572
Hyror, garage	96 052	96 000
Hyror, p-platser	52 800	52 800
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	77	-2 600
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 290	-2 200
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 194 927</b>	<b>2 794 572</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	9 662	12 561
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-9
Erhållna statliga bidrag	127 694	0
Övriga rörelseintäkter	36 723	28 860
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>174 076</b>	<b>41 412</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-1 079 532	-936 234
Reparationer	-242 994	-308 504
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-106 463	-102 552
Försäkringspremier	-83 668	-119 518
Kabel- och digital-TV	-243 628	-222 723
Återbäring från Riksbyggen	5 200	1 900
Serviceavtal	-8 954	-13 014
Obligatoriska besiktningar	-3 910	-90 231
Snö- och halkbekämpning	-75 034	-19 473
Statuskontroll	0	-112 863
Förbrukningsinventarier	-21 555	-24 535
Fordons- och maskinkostnader	0	-80
Vatten	-226 264	-209 868
Fastighetsel	-405 145	-516 235
Sophantering och återvinning	-107 651	-85 227
Förvaltningsarvode drift	-17 120	-51 818
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-2 616 718</b>	<b>-2 810 975</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-585 243	-556 968
Lokalkostnader	0	-900
IT-kostnader	-474	-1 323
Arvode, yrkesrevisorer	-14 750	-14 375
Övriga förvaltningskostnader	-36 132	-18 214
Kreditupplysningar	-15 185	-3 929
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 350	-14 973
Representation	-4 540	-18 894
Kontorsmateriel	-1 379	-8 475
Medlems- och föreningsavgifter	-2 814	-2 814
Bankkostnader	-6 082	-4 800
Övriga externa kostnader	-16 797	-25 645
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-690 747</b>	<b>-671 311</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Styrelsearvoden	-74 300	-71 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-995	-2 985
Övriga kostnadsersättningar	-1 990	0
Pensionskostnader	0	-200
Övriga personalkostnader	-3 750	-8 150
Sociala kostnader	-15 047	-17 840
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-96 082</b>	<b>-100 175</b>

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

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-258 430	-258 430
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-258 430</b>	<b>-258 430</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	670	96
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>670</b>	<b>96</b>





**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	11 596	8 471
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	284	17
Övriga ränteintäkter	439	19
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>12 319</b>	<b>8 507</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-102 199	-42 852
Övriga räntekostnader	-1 800	-1 268
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-103 999</b>	<b>-44 120</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	11 086 880	11 086 880
Mark	501 480	501 480
Markanläggning	30 000	30 000
	<b>11 618 360</b>	<b>11 618 360</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>11 618 360</b>	<b>11 618 360</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

## Vid årets början

Byggnader	-5 487 689	-5 229 258
Markanläggningar	-30 000	-30 000
	<b>-5 517 689</b>	<b>-5 259 258</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-258 431	-258 431
	<b>-258 431</b>	<b>-258 431</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	<b>-5 776 120</b>	<b>-5 517 689</b>
--	-------------------	-------------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

	<b>5 842 240</b>	<b>6 100 671</b>
--	------------------	------------------

**Varav**

Byggnader	5 340 760	5 599 191
Mark	501 480	501 480



## Taxeringsvärden

Bostäder	60 800 000	60 800 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>60 800 000</b>	<b>60 800 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>47 000 000</i>	<i>47 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>13 800 000</i>	<i>13 800 000</i>

## Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2023-12-31	2022-12-31
Laddstolpar	93 523	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>93 523</b>	<b>0</b>

## Not 14 Aktier och andelar i intresseföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	33 500	33 500
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag</b>	<b>33 500</b>	<b>33 500</b>

## Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	109	3 132
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>109</b>	<b>3 132</b>

## Not 15 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	17 269	16 830
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>17 269</b>	<b>16 830</b>

## Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	100 401	83 668
Förutbetalt förvaltningsarvode	151 485	141 084
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	60 751
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>251 886</b>	<b>285 503</b>



**Not 17 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	292 408	505 918
Transaktionskonto	301 748	802 320
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>594 157</b>	<b>1 308 238</b>

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	2 159 480	2 160 868
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	0
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>2 159 480</b>	<b>2 160 868</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SPARBANKEN	5,05%	2026-02-10	2 160 868	0,00	1 388	2 159 480
<b>Summa</b>			<b>2 160 868</b>	<b>0,00</b>	<b>1 388</b>	<b>2 159 480</b>

\*Senast kända räntesatser

Av den långfristiga skulden förfaller 2 159 480 kr till betalning 5 år efter balansdagen enligt gällande redovisningsprinciper.

**Not 19 Leverantörsskulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	4 295	425 758
Ej reskontraförda leverantörsskulder	28 432	3 703
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>32 727</b>	<b>429 461</b>



**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Upplupna sociala avgifter	23 330	22 308
Upplupna driftskostnader	33 034	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	21 516	82 348
Upplupna elkostnader	35 137	73 191
Upplupna vattenavgifter	38 155	33 322
Upplupna kostnader för renhållning	14 237	6 388
Upplupna revisionsarvoden	15 000	15 000
Upplupna styrelsearvoden	77 285	73 985
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	540
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 615	114 130
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	268 968	249 838
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>533 277</b>	<b>671 051</b>

<b>Not Ställda säkerheter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	2 615 000	2 615 000

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



## Styrelsens underskrifter

Ystad 2024-

---

Lisbeth Nilsson

---

Berit Schou

---

Karin Persson

---

Mattias Kennryd

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024,

KPMG AB

---

Peter Cederblad  
Auktoriserad revisor

---

Ronny Jönsson  
Förtroendevald revisor





# Verifikat

Transaktion 09222115557517300290

## Dokument

ÅR 2023 Brf Ystadhus 7  
Huvuddokument  
22 sidor  
Startades 2024-05-13 09:24:40 CEST (+0200) av Maria  
Rudolfsson (MR)  
Färdigställt 2024-05-15 10:57:59 CEST (+0200)

## Initierare

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

## Signerare

Lisbeth Nilsson (LN)  
lisbethnilssonystad@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"LIBBETH NILSSON"  
Signerade 2024-05-13 18:31:52 CEST (+0200)

Berit Schou (BS)  
beritischou@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Berit  
Irene Schou"  
Signerade 2024-05-13 17:26:13 CEST (+0200)

Karin Persson (KP)  
karinampersson3@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Karin Ann-Marie Persson"  
Signerade 2024-05-13 09:28:56 CEST (+0200)

Mattias Kennryd (MK)  
mattias.kennryd@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MATTIAS RONGBERGER KENNRyd"  
Signerade 2024-05-14 08:46:37 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557517300290

Ronny Jönsson (RJ)  
*ronny1946@hotmail.se*



---

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Henning Bertil Ronny Jönsson"  
Signerade 2024-05-13 10:49:25 CEST (+0200)*

Peter Cederblad (PC)  
*Peter.Cederblad@kpmg.se*



---

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"PETER CEDERBLAD"  
Signerade 2024-05-15 10:57:59 CEST (+0200)*

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 Ystadhus nr 7, org. nr 716406-7683

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Ystadhus nr 7 för år 2023.

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 31 december 2023 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.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 den 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. Den uppger, 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.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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:

- 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.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## 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 Ystadhus nr 7 för år 2023 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. Vi som registrerat revisionsbolag 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 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 försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Malmö den

KPMG AB

Peter Cederblad  
Auktoriserad revisor

Ronny Jönsson  
Förtroendevald revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557517523774

## Dokument

Revisionsberättelse Bostadsrättsförening 2023  
Huvuddokument  
2 sidor  
*Startades 2024-05-15 11:17:38 CEST (+0200) av Maria  
Rudolfsson (MR)*  
*Färdigställt 2024-05-15 17:18:17 CEST (+0200)*

## Initierare

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

## Signerare

Peter Cederblad (PC)  
*Peter.Cederblad@kpmg.se*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
*"PETER CEDERBLAD"*  
*Signerade 2024-05-15 17:18:17 CEST (+0200)*

Ronny Jönsson (RJ)  
*ronny1946@hotmail.se*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
*"Henning Bertil Ronny Jönsson"*  
*Signerade 2024-05-15 15:10:04 CEST (+0200)*

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>



---

# 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, fastighetservice 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 bostadsrätthavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrätthavaren 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 bostadsrätthavaren 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.

## 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 20,6 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 7

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Ystadshus Nr 7 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](http://www.riksbyggen.se)

