

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Ystadshus 8
Org nr: 7164068228



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Ystadshus 8 får
härmed avge 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 avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1977-11-25. Nuvarande stadgar registrerades 2018-08-21.

Föreningen har sitt säte i Ystads kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år. Föreningens driftskostnader är högre i år på grund av att föreningen har utfört mer underhåll.

Kommande verksamhetsår har föreningen inget 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 495 % till 328 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 193 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -549 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Galären 13 och Solskeppet 1 i Ystad Kommun. På fastigheterna finns 60 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1979. Fastigheternas adress är Stävgatan och Sjögången i Ystad kommun.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Dessutom tillkommer	Antal
3 rum och kök	30	Garage	62
4 rum och kök	30	P-platser	41

Total tomtarea 16 812 m²

Total bostadsarea 5 483 m²

Årets taxeringsvärde 60 600 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 60 600 000 kr



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 106 tkr och planerat underhåll för 2 373 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

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

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittlig evig underhållskostnad på 1 699 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 310 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 699 tkr (310 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
Tvättstuga	2020
Markbelysning	2020
Kodlås	2020
Stambyte	2020
Tvättstuga	2021
Byte av insats och termostater på 458 radiatorer	2021
Underhållsspolning	2021
Målning fönster och dörrar	2021
Gemensamma utrymmen- justering dörrar, grävning dagvattenledningar till garage	2022
Installationer - fjärrvärmecentral	2022
Markytor - plattor, överliggare, stensmjöl	2022

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Tvättning, målning trappuppgångar	30 865
Byte 29 st ytterbelysning	19 107
Fönsterbyte	2 322 579



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lars Olsson	Ordförande	2024
Stefan Grahn	Ledamot	2025
Thomas Olsson	Ledamot	2024
Marie Åkesson	Ledamot	2025
Irene Axman Andersson	Ledamot	2025
Uno Hansson	Ledamot	2024
Maria Rudolfsson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christian Jönsson	Suppleant	2024
Mårten Stenman	Suppleant	2024
Christian Rivas	Suppleant, Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Håkan Ekstrand Faktor AB	Auktoriserad revisor	2024
Karin Lundgren	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christina Svärd	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jenny Ceihagen	2024
Karin Clarén	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen gjort ett större underhåll med fönsterbyte. Förutom det 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 93 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 92 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 2,0 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 583 kr/m²/år.

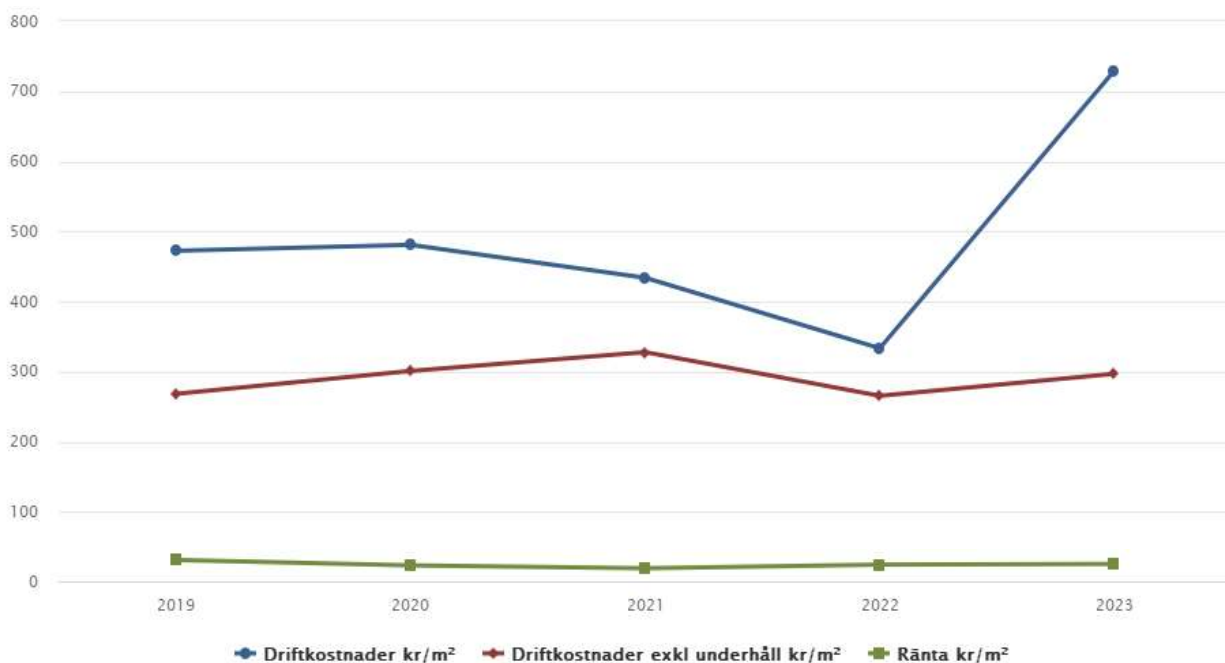
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 805 792	3 737 856	3 691 500	3 691 500	3 601 704
Rörelsens intäkter	3 989 043	3 887 400	3 942 948	3 950 149	3 832 783
Resultat efter finansiella poster	-746 412	1 262 924	593 957	170 634	291 574
Årets resultat	-741 787	1 262 924	619 637	144 954	291 574
Resultat exkl avskrivningar	-548 650	1 439 070	795 783	321 100	467 720
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-2 247 650	-103 930	-603 217	-1 098 900	-951 281
Balansomslutning	15 050 895	15 630 328	14 616 893	14 260 512	17 344 732
Årets kassaflöde	-250 014	871 873	526 559	-2 853 274	490 226
Soliditet %	55	58	54	51	41
Likviditet %	327	499	66	284	189
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	94	95	93	92	93
Avgifts- hyresbortfall %	0,4	-	-	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	685	674	665	665	649
Driftkostnader kr/kvm	730	333	434	481	472
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	297	265	328	301	268
Energikostnad kr/kvm	177	155	156	160	154
Underhållsfond kr/kvm	1 242	1 365	1 152	1 003	924
Reservering till underhållsfond kr/kvm	310	281	255	259	259
Sparande kr/kvm	333	330	251	239	289
Ränta kr/kvm	25	24	19	23	30
Skuldsättning kr/kvm	1 021	1 057	1 085	1 103	1 767
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 021	1 057	1 085	1 103	1 767
Räntekänslighet %	1,5	1,6	1,6	1,7	2,7



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. Obs! Det saknas andra uppmätta utrymmen med bostadsrätt än själva småhusen.

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	890 963	7 484 586	-553 786	1 262 924
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 262 924	-1 262 924
Reservering underhållsfond		1 699 000	-1 699 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 372 551	2 372 551	
Årets resultat				-746 412
Vid årets slut	890 963	6 811 035	1 382 689	-746 412

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	709 138
Årets resultat	-746 412
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 699 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 372 551
Summa	636 277

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

636 277

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	3 805 792	3 737 856
Övriga rörelseintäkter	Not 3	183 251	149 544
Summa rörelseintäkter		3 989 043	3 887 400
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 000 116	-1 825 976
Övriga externa kostnader	Not 5	-180 428	-181 018
Personalkostnader	Not 6	-318 778	-347 487
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-193 138	-176 146
Summa rörelsekostnader		-4 692 459	-2 530 626
Rörelseresultat		-703 416	1 356 774
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		2 440	11 712
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	92 762	27 766
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-138 198	-133 328
Summa finansiella poster		-42 996	-93 850
Resultat efter finansiella poster		-746 412	1 262 924
Årets resultat		-746 412	1 262 924



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	10 482 258	10 658 404
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	152 925	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	0	160 830
Summa materiella anläggningstillgångar		10 635 183	10 819 234
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	122 000	122 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		122 000	122 000
Summa anläggningstillgångar		10 757 183	10 941 234
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 14	82 923	83 690
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	133 149	277 750
Summa kortfristiga fordringar		216 072	361 440
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	4 077 640	4 327 654
Summa kassa och bank		4 077 640	4 327 654
Summa omsättningstillgångar		4 293 712	4 689 094
Summa tillgångar		15 050 895	15 630 328



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	890 963	890 963	
Fond för yttre underhåll	6 811 035	7 484 586	
Summa bundet eget kapital	7 701 998	8 375 549	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	1 382 690	-553 786	
Årets resultat	-746 412	1 262 924	
Summa fritt eget kapital	636 277	709 138	
Summa eget kapital	8 338 275	9 084 688	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	5 397 908	5 597 908
Summa långfristiga skulder		5 397 908	5 597 908
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		200 000	200 000
Leverantörsskulder		520 835	166 390
Övriga skulder	Not 18	8 982	67 327
Skatteskulder		4 625	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	580 270	514 016
Summa kortfristiga skulder		1 314 712	947 732
Summa eget kapital och skulder		15 050 895	15 630 328



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-746 412	1 262 924
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	193 138	176 146
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-553 274	1 439 070
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	145 368	-156 878
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	366 979	-99 489
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-40 927	1 182 703
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	-169 917	0
Investeringar i pågående byggnation	160 830	-160 830
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-9 087	-160 830
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-200 000	-150 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-200 000	-150 000
Årets kassaflöde	-250 014	871 873
Likvidamedel vid årets början	4 327 654	3 455 781
Likvidamedel vid årets slut	4 077 640	4 327 654



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	100
Laddstolpar	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	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 196 152	3 133 416
Hyror, garage	43 200	43 200
Hyror, p-platser	19 200	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-14 000	0
Bränsleavgifter, bostäder	561 240	561 240
Summa nettoomsättning	3 805 792	3 737 856

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Övriga ersättningar	4 947	15 627
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-11	-5
Erhållna statliga bidrag	35 818	0
Erhållna bidrag och ersättningar för personal	84 499	109 575
Övriga rörelseintäkter	57 998	880
Försäkringsersättningar	0	23 467
Summa övriga rörelseintäkter	183 251	149 544

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Underhåll	-2 372 551	-372 233
Reparationer	-105 934	-140 115
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-95 340	-91 140
Försäkringspremier	-86 762	-77 466
Kabel- och digital-TV	-125 117	-121 532
Återbäring från Riksbyggen	1 400	1 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-13 563	-5 209
Serviceavtal	-32 690	-35 163
Snö- och halkbekämpning	-66 475	-15 214
Drift och förbrukning, övrigt	-5 138	0
Förbrukningsinventarier	-48 594	-55 924
Fordons- och maskinkostnader	0	-3 952
Vatten	-270 151	-234 279
Fastighetsel	-154 929	-107 657
Uppvärmning	-545 215	-506 280
Sophantering och återvinning	-72 307	-60 949
Förvaltningsarvode drift	-6 750	-364
Summa driftskostnader	-4 000 116	-1 825 976



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-119 784	-109 636
Hyra inventarier & verktyg	0	-1 373
IT-kostnader	-1 500	-2 484
Arvode, yrkesrevisorer	-15 025	-11 875
Övriga förvaltningskostnader	-12 315	-14 743
Kreditupplysningar	-711	-27
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 463	-13 727
Representation	-3 404	-1 964
Kontorsmateriel	-3 643	0
Medlems- och föreningsavgifter	-2 520	-2 520
Bankkostnader	-2 259	-2 100
Övriga externa kostnader	-14 805	-20 570
Summa övriga externa kostnader	-180 428	-181 018

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Lön till kollektivanställda	-156 182	-137 289
Uttagsskatt/sjuklöner	-4 309	-61 108
Styrelsearvoden	-74 300	-71 000
Övriga ersättningar	-1 000	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-7 000	-6 000
Pensionskostnader	-7 470	-12 237
Övriga personalkostnader	0	-600
Sociala kostnader	-63 891	-59 253
Särskild löneskatt	-4 625	0
Summa personalkostnader	-318 778	-347 487

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

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-176 146	-176 146
Avskrivning Installationer	-16 992	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-193 138	-176 146



Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	1 699	11 262
Ränteintäkter från likviditetsplacering	89 362	16 192
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	26	216
Övriga ränteintäkter	1 675	96
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	92 762	27 766

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-135 959	-130 429
Övriga finansiella kostnader	-2 239	-2 899
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-138 198	-133 328

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	14 223 776	14 223 776
Mark	616 080	616 080
Tillkommande utgifter	90 000	90 000
	14 929 856	14 929 856
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	14 929 856	14 929 856

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-4 181 452	-4 005 306
Tillkommande utgifter	-90 000	-90 000
	-4 271 452	-4 095 306

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-176 146	-176 146
	-176 146	-176 146

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-4 447 598	-4 271 452
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav	10 482 258	10 658 404
Byggnader	9 866 178	10 042 324
Mark	616 080	616 080

Taxeringsvärden

Bostäder	60 600 000	60 600 000
Totalt taxeringsvärde	60 600 000	60 600 000
<i>varav byggnader</i>	<i>47 000 000</i>	<i>47 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>13 600 000</i>	<i>13 600 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Omklassificering – pågående Installationer laddstolpar	160 830	0
Summa installationer Laddstolpar	160 830	0
Årets anskaffningar		
Installation - Laddstolpar	9 087	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	169 917	0
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	0	0
	0	0
Årets avskrivningar		
Installationer - Laddstolpar	-16 992	0
	-16 992	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-16 992	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	152 925	0
Varav		
Installationer - Laddstolpar	152 925	0

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2023-12-31	2022-12-31
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott (Ny installation av laddstolpar)	160 830	160 830
Omklassificering under året	-160 830	0
	0	160 830
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	0	160 830



Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	122 000	122 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	122 000	122 000

Not 14 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattefordringar	9 490	13 690
Skattekonto	73 433	70 000
Summa övriga fordringar	82 923	83 690

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	104 115	86 762
Förutbetalt förvaltningsarvode	1 617	27 409
Förutbetald kabel-tv-avgift	31 798	31 144
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	125
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	-4 381	132 310
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	133 149	277 750

Not 16 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	3 531 641	2 442 280
Transaktionskonto	545 998	1 885 374
Summa kassa och bank	4 077 640	4 327 654

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	5 597 908	5 797 908
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-200 000	-200 000
Långfristig skuld vid årets slut	5 397 908	5 597 908

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,26%	2025-06-18	1 217 500,00	0,00	100 000,00	1 117 500,00
SWEDBANK	2,68%	2028-03-24	4 580 408,00	0,00	100 000,00	4 480 408,00
Summa			5 797 908,00	0,00	200 000,00	5 597 908,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska inga lån villkorsändras och 200 000 kr av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 5 597 908 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen enligt gällande redovisningsprinciper.



Not 18 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	7 687	7 687
Skuld för moms	0	53 727
Skuld sociala avgifter och skatter	1 295	5 913
Summa övriga skulder	8 982	67 327

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner	20 839	23 237
Upplupna sociala avgifter	6 548	7 299
Upplupna räntekostnader	29 135	29 794
Upplupna driftskostnader	20 631	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	38 250	6 872
Upplupna elkostnader	15 650	13 230
Upplupna vattenavgifter	43 907	37 365
Upplupna värmekostnader	72 072	67 087
Upplupna kostnader för renhållning	10 725	8 196
Upplupna revisionsarvoden	0	11 875
Upplupna styrelsearvoden	6 000	6 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 239	2 899
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 650	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	300 624	300 161
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	580 270	514 016

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	14 577 000	14 577 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Lars Olsson

Irene Axman Andersson

Thomas Olsson

Stefan Grahn

Marie Åkesson

Uno Hansson

Maria Rudolfsson

Mitt gränsdragningsprogram har lämnats, Ystad 2024-

Karin Lundgren
Förtroendevald revisor

Vår revisionsberättelse har lämnats, Ystad 2024-

Faktor AB

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557512335448

Dokument

Årsredovisning 2023 Ystadhus nr 8
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2024-03-07 10:34:37 CET (+0100) av Maria
Rudolfsson (MR1)
Färdigställt 2024-03-15 08:21:15 CET (+0100)

Initierare

Maria Rudolfsson (MR1)
Riksbyggen
maria.rudolfsson@riksbyggen.se

Signerare

Lars Olsson (LO)
lars.o.olsson64@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LARS OLOF OLSSON"
Signerade 2024-03-07 22:40:58 CET (+0100)

Irene Axman Andersson (IAA)
irenemaria@okraft.nu



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Irene Maria Axman"
Signerade 2024-03-07 14:30:01 CET (+0100)

Marie Åkesson (MÅ)
mia.akesson58@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Marie Åkesson"
Signerade 2024-03-07 13:11:26 CET (+0100)

Stefan Grahn (SG)
stefangrahnysd@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Stefan Grahn"
Signerade 2024-03-08 10:32:31 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557512335448

Thomas Olsson (TO)
swehawk@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Thomas Olsson"
Signerade 2024-03-07 14:32:55 CET (+0100)

Uno Hansson (UH)
bitteuno@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Uno
Hansson"
Signerade 2024-03-14 18:52:09 CET (+0100)

Maria Rudolfsson (MR2)
maria.rudolfsson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARIA RUDOLFSSON"
Signerade 2024-03-08 08:29:59 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pål
Håkan Andreas Ekstrand"
Signerade 2024-03-15 08:21:15 CET (+0100)

Karin Lundgren (KL)
kal.lundgren@me.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Karin Anna-Lena Lundgren"
Signerade 2024-03-07 23:21:41 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557512335448

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 8

Org.nr 716406-8228

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Ystadshus Nr 8 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 revisions sed 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 8 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

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>

2024-03-15 07:20:45 UTC+00:00

Pål Håkan Andreas Ekstrand



SE BankID - e24db5ab-3d88-4bf9-8942-fd1907177d0d

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, 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 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 skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

RBF Ystadshus 8

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Ystadshus 8 i samarbete med
Riksbyggen*

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

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

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

