

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Ystadshus nr 10

Org nr: 716406-9838



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Revisionsberättelse

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Ystadshus nr 10
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1980-10-23 och nuvarande stadgar registrerades 2017-12-28.

Föreningen har sitt säte i Ystads kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år men fortfarande positive. Föreningens reparations- och framförallt underhållskostnader är högre vilket är den största anledningen till årets resultat. Andra noterbara skillnader är kostnaden för vatten och värme som är högre i år. Räntekostnaderna har ökat med ca 192 tkr jämfört med föregående år.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 26% till 35%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 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 177% till 327%.

I resultatet ingår avskrivningar med 364 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 848 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
1	54	30

Total tomtarea 21 612 m²

Total bostadsarea 5 915 m²

Årets taxeringsvärde 78 180 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 78 180 000 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 237 tkr och planerat underhåll för 304 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

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

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 2 127 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 360 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 2 127 tkr (360 kr/m²).

Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Installationer – filter (ventilation)	2020
Huskropp utvändigt - fönsterbyte	2020
Installationer – filter (ventilation), rotormotor	2021
Huskropp utvändigt -fönsterbyte, panelbyte div	2021
Markytor – postboxar, sänkning av mark	2021
Garage och p-platser – dränering gavel garage	2021
Ventilation – filter, rotormotor	2022
Huskropp utvändigt - container	2022
Markytor – belysning brevlådor	2022

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Underhållsspolning	110 449
Ventilation - filter	56 906
Huskropp utvändigt – Besiktning tak, panel, dörrar, målning av dörrar och byte av plank	136 720



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Hannes Nilsson	Ordförande	2025
Åsa Nyman	Sekreterare	2025
Michael Jönsson	Ledamot	2024
Samir Cehic	Ledamot	2024
Martina Ivansson	Ledamot Riksbyggen	2024
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Azem Barakovic	Suppleant	2024
Britt-Inger Nilsson	Suppleant	2024
Dario Vrebac	Suppleant Riksbyggen	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Håkan Ekstrand, Faktor AB	Auktoriserad revisor	2024
Ulf Wahlgren	Förtroendevald revisor	2024
Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Eva Jönsson		2024
Valberedning		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Elsie Eriksson		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 99 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 97 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 5,0 %.

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

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 792 kr/m²/år.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	5 316	5 009	4 977	4 976	4 976
Rörelsens intäkter	5 540	5 193	5 221	5 264	5 162
Resultat efter finansiella poster*	1 484	1 721	1 253	-3 874	765
Årets resultat	1 484	1 721	1 253	-3 874	765
Resultat exkl avskrivningar	1 848	2 086	1 617	-3 510	1 129
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-279	155	-95	-5 436	-745
Balansomslutning	37 086	36 150	34 928	35 180	39 334
Årets kassaflöde	1 283	1 589	-1	-3 664	1 118
Soliditet %*	18	14	10	6	15
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande år	327	177	129	162	378
Likviditet % inkl låneomförhandlingar kommande år	35	26	11	13	*
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	97	98	97	96	98
Avgifts- hyresbortfall %	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	911	859	854	854	854
Driftkostnader kr/kvm	412	345	442	1 305	505
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	360	318	358	346	325
Energikostnad kr/kvm*	139	126	130	129	122
Underhållsfond kr/kvm	812	504	205	0	612
Reservering till underhållsfond kr/kvm	360	326	289	326	317
Sparande kr/kvm*	364	380	358	365	371
Ränta kr/kvm	106	73	60	70	72
Skuldsättning kr/kvm*	4 977	5 062	5 180	5 371	5 456
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 977	5 062	5 180	5 371	5 456
Räntekänslighet %*	5,5	5,9	6,1	6,3	6,4

*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 totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	908 996	0	0	2 979 545	-482 407	1 721 303
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 721 303	-1 721 303
Reservering underhållsfond				2 127 000	-2 127 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-304 125	304 125	
Årets resultat						1 484 164
Vid årets slut	908 996	0	0	4 802 420	-583 979	1 484 164

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 238 896
Årets resultat	1 484 164
Årets fondreservering enligt stadgarna	-2 127 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	304 125
Summa	900 185

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **900 185**

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	5 315 800	5 009 163
Övriga rörelseintäkter	Not 3	224 429	183 970
Summa rörelseintäkter		5 540 229	5 193 133
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 369 256	-1 975 408
Övriga externa kostnader	Not 5	-656 075	-618 554
Personalkostnader	Not 6	-107 431	-109 000
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-364 270	-364 270
Summa rörelsekostnader		-3 497 033	-3 067 232
Rörelseresultat		2 043 196	2 125 900
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	2 040	9 792
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	65 494	19 746
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-626 566	-434 135
Summa finansiella poster		-559 032	-404 597
Resultat efter finansiella poster		1 484 164	1 721 303
Årets resultat		1 484 164	1 721 303



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	31 975 825	32 340 095
Summa materiella anläggningstillgångar		31 975 825	32 340 095
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	102 000	102 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		102 000	102 000
Summa anläggningstillgångar		32 077 825	32 442 095
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 13	10 116	9 913
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	285 451	268 001
Summa kortfristiga fordringar		295 567	277 914
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	4 712 640	3 429 661
Summa kassa och bank		4 712 640	3 429 661
Summa omsättningstillgångar		5 008 208	3 707 575
Summa tillgångar		37 086 032	36 149 670

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		908 996	908 996
Fond för yttre underhåll		4 802 420	2 979 545
Summa bundet eget kapital		5 711 416	3 888 541
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−583 979	−482 407
Årets resultat		1 484 164	1 721 303
Summa fritt eget kapital		900 185	1 238 896
Summa eget kapital		6 611 601	5 127 437
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	16 325 568	16 825 568
Summa långfristiga skulder		16 325 568	16 825 568
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	13 116 066	13 116 066
Leverantörsskulder		103 775	87 297
Skatteskulder		134 728	252 483
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	794 294	740 819
Summa kortfristiga skulder		14 148 863	14 196 665
Summa eget kapital och skulder		37 086 032	36 149 670

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 484 164	1 721 303
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	364 270	364 270
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 848 434	2 085 573
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-17 653	2 827
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-47 801	196 472
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 782 980	2 284 872
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-500 000	-696 090
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-500 000	-696 090
Årets kassaflöde	1 282 980	1 588 782
Likvidamedel vid årets början	3 429 661	1 840 880
Likvidamedel vid årets slut	4 712 640	3 429 662



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

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

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 682 228	4 375 284
Hyror, garage	36 000	36 000
Hyror, p-platser	26 988	27 000
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 400	-2 400
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-760	-465
Bränsleavgifter, bostäder	573 744	573 744
Summa nettoomsättning	5 315 800	5 009 163

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	37 536	37 536
Övriga lokalintäkter	58 629	37 647
IT-avgifter	97 104	97 104
Övriga ersättningar	17 665	9 648
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	-5
Övriga rörelseintäkter	13 500	2 040
Summa övriga rörelseintäkter	224 429	183 970

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-304 125	-162 560
Reparationer	-236 968	-57 193
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-578 786	-566 250
Försäkringspremier	-95 125	-84 933
Kabel- och digital-TV	-133 244	-132 499
Återbäring från Riksbyggen	4 900	7 200
Systematiskt brandskyddsarbete	-6 512	-10 513
Serviceavtal	-16 075	-15 572
Obligatoriska besiktningar	-3 910	-709
Bevakningskostnader	-9 620	0
Snö- och halkbekämpning	-38 294	-21 188
Förbrukningsinventarier	-15 005	-9 276
Vatten	-307 873	-273 996
Fastighetsel	-39 602	-35 678
Uppvärmning	-473 550	-437 276
Sophantering och återvinning	-109 483	-111 045
Förvaltningsarvode drift	-5 984	-63 921
Summa driftskostnader	-2 369 256	-1 975 408



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-514 133	-511 470
Lokalkostnader	-67 200	-67 200
IT-kostnader	-3 965	-2 870
Arvode, yrkesrevisorer	-12 000	-11 250
Övriga förvaltningskostnader	-1 600	-3 399
Kreditupplysningar	-531	-258
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-18 869	-8 694
Representation	-2 000	0
Kontorsmateriel	0	-675
Medlems- och föreningsavgifter	-2 856	-2 772
Bankkostnader	-3 313	-2 280
Övriga externa kostnader	-29 609	-7 686
Summa övriga externa kostnader	-656 075	-618 554

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-74 300	-71 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-9 500	-12 000
Sociala kostnader	-23 631	-26 000
Summa personalkostnader	-107 431	-109 000

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-345 865	-345 865
Avskrivning Markanläggningar	-18 405	-18 405
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-364 270	-364 270

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntetäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	2 040	9 792
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2 040	9 792

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	2 075	15 473
Ränteintäkter från likviditetsplacering	63 177	4 259
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	47	0
Övriga ränteintäkter	195	14
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	65 494	19 746

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-624 855	-434 135
Övriga räntekostnader	-1 711	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-626 566	-434 135

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	36 575 184	36 575 184
Mark	3 969 326	3 969 326
Markanläggning	184 052	184 052
	40 728 562	40 728 562
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	40 728 562	40 728 562

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-8 222 821	-7 876 956
Markanläggningar	-165 646	-147 240
	-8 388 467	-8 024 196

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-345 865	-345 865
Årets avskrivning markanläggningar	-18 405	-18 405
	-364 270	-364 270

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

Akkumulerade upp- och nedskrivningar	-8 752 737	-8 388 466
Restvärde enligt plan vid årets slut	31 975 825	32 340 095

Varav

Byggnader	28 006 498	28 352 363
Mark	3 969 326	3 969 326
Markanläggningar	1	18 406

Taxeringsvärden

Småhus	78 180 000	78 180 000
Totalt taxeringsvärde	78 180 000	78 180 000
<i>varav byggnader</i>	<i>48 260 000</i>	<i>48 260 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>29 920 000</i>	<i>29 920 000</i>

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	102 000	102 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	102 000	102 000
<i>Andelssumma i Riksbyggen.</i>		

Not 13 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	10 116	9 913
Summa övriga fordringar	10 116	9 913

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	114 150	95 125
Förutbetalt förvaltningsarvode	131 885	127 868
Förutbetald kabel-tv-avgift	33 431	34 411
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 095	150
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 090	2 048
Förutbetalda hyreskostnader	2 800	8 400
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	285 451	268 001

Not 15 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	12 265	0
Bankmedel	2 765 433	659 586
Transaktionskonto	1 934 942	2 770 075
Summa kassa och bank	4 712 640	3 429 661



Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	29 441 634	29 941 634
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-500 000	-500 000
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder	-12 616 066	-12 616 066
Långfristig skuld vid årets slut	16 325 568	16 825 568

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	4,92%	2024-03-27	12 616 066,00	0,00	0,00	12 616 066,00
SBAB	2,29%	2025-04-16	6 100 000,00	0,00	500 000,00	5 600 000,00
SBAB	2,31%	2025-04-16	11 225 568,00	0,00	0,00	11 225 568,00
Summa			29 941 634,00	0,00	500 000,00	29 441 634,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår förfaller 13 116 066 kr varför denna del av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den kortfristiga skulden avser 500 000 kr löpande amortering och resterande 12 616 066 kr är för omförhandling då lånet förfaller inom 12 månader. Av den långfristiga skulden förfaller 16 325 568 kr till betalning mellan 2-5 år efter balansdagen. Förutsatt att föreningen erhåller nya krediter vid lånens villkorsändringsdag är kvarstående lån i föreningen efter 5 år 26 941 634 kr.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	26 330	26 079
Upplupna räntekostnader	53 794	54 860
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	11 852	10 362
Upplupna elkostnader	3 728	5 380
Upplupna vattenavgifter	50 449	43 871
Upplupna värmekostnader	63 912	58 653
Upplupna kostnader för renhållning	9 555	11 001
Upplupna revisionsarvoden	23 000	23 250
Upplupna styrelsearvoden	74 300	71 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	158
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	477 374	436 206
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	794 294	740 819

Not Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	37 626 000	37 626 000



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Hannes Nilsson

Åsa Jönsson

Michael Jönsson

Samir Cehic

Martina Ivansson

SIGNERAS DIGITALT

Mitt granskningsprogram har lämnats, Ystad 2024-

Ulf Wahlgren

Min revisionsberättelse har lämnats, Ystad 2024-

Faktor AB

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor



Verification

Transaction 09222115557515035578

Document

ÅR 2023 - Ystadshus nr 10 Org.nr 716406-9838
Main document
25 pages
Initiated on 2024-04-12 11:01:39 CEST (+0200) by Dario Vrebac (DV)
Finalised on 2024-04-17 09:44:35 CEST (+0200)

Initiator

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

Signatories

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



The name returned by Swedish BankID was "HANNES NILSSON"
Signed 2024-04-12 11:06:33 CEST (+0200)

Samir Cehic (SC)
cehicsamir@msn.com



The name returned by Swedish BankID was "Samir Cehic"
Signed 2024-04-12 15:00:59 CEST (+0200)

Michael Jönsson (MJ)
prix@live.se



The name returned by Swedish BankID was "Ulf Michael Roland Jönsson"
Signed 2024-04-16 19:06:49 CEST (+0200)

Åsa Nyman (ÅN)
asa.nyman@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "ÅSA NYMAN"
Signed 2024-04-13 19:53:09 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557515035578

Håkan Ekstrand (HE)

Faktor AB

hakan.ekstrand@faktor.se



*The name returned by Swedish BankID was "Pål Håkan
Andreas Ekstrand"*

Signed 2024-04-17 09:44:35 CEST (+0200)

Martina Ivansson (MI)

Martina.Ivansson@riksbyggen.se



*The name returned by Swedish BankID was "MARTINA
IVANSSON"*

Signed 2024-04-14 14:58:56 CEST (+0200)

Ulf Wahlgren (UW)

truckforarskolan@hotmail.com



*The name returned by Swedish BankID was "Ulf Åke
Wahlgren"*

Signed 2024-04-12 13:50:12 CEST (+0200)

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Ystadshus Nr 10

Org.nr 716406-9838

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Ystadshus Nr 10 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 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 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 10 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, signeras och dateras 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>

2024-04-17 07:44:16 UTC+00:00

Pål Håkan Andreas Ekstrand



SE BankID - 58b88c3d-e600-4738-b820-7fe0be4f31ef

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 överlätas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

Riksbyggen Bostadsrättsförening Ystadshus nr 10

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

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

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

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

