

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Ystadshus nr 10

Org nr: 716406–9838



Innehållsförteckning

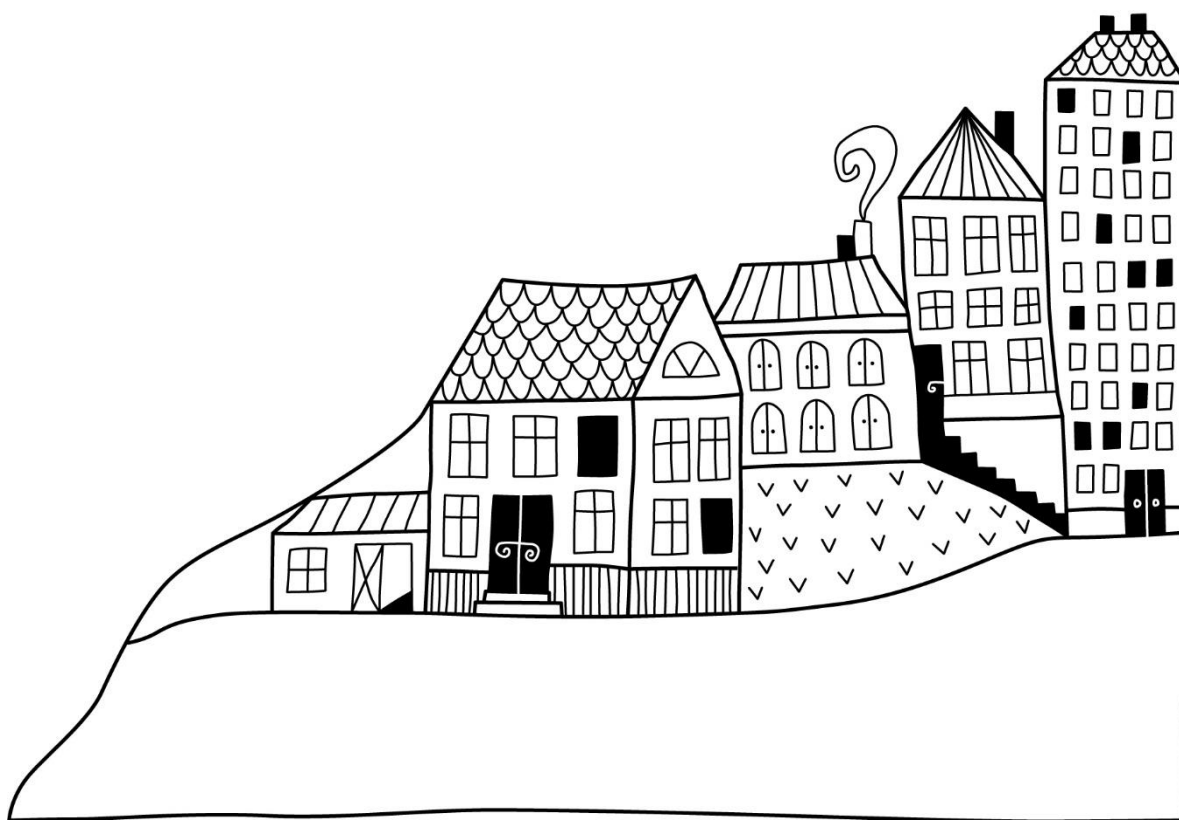
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Revisionsberättelse

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Ystadshus nr 10
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1980-10-23 och nuvarande stadgar registrerades 2017-12-28. Under 2025 kommer nya stadgar arbetas fram och beslutas om.

Föreningen har sitt säte i Ystads kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år.

Föreningens underhållskostnader p.g.a. tak-projektet 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 335 tkr jämfört med föregående år.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 35% till 7%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 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 327% till 74%.

I resultatet ingår avskrivningar med 346 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -5 483 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 m ²
Total bostadsarea	5 915 m ²
Total garage	779 m ²
Årets taxeringsvärde	92 090 000 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 190 tkr och planerat underhåll för 7 971 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 genomsnittligt evig underhållskostnad på 2 275 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 385 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 2 275 tkr (385 kr/m²).

Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Ventilation – filter, rotormotor	2022
Huskropp utvändigt - container	2022
Markytor – belysning brevlådor	2022
Underhållsspolning	2023
Ventilation - filter	2023
Huskropp utvändigt – Besiktning tak, panel, dörrar, målning av dörrar och byte av plank	2023

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Ventilation – filterbyte + rensning	144 122
Takprojekt	7 639 743
Grus till gemensam lekplats (varav 2/3 har fakturerats vidare till 2 grann-föreningar. Intäkten redovisas på ett intäktskonto, se not 3)	186 831

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Hannes Nilsson	Ordförande	2026
Åsa Nyman	Sekreterare	2025
Samir Cehic	Ledamot	2026
Agneta Andersson	Ledamot	2025
Martina Ivansson	Ledamot Riksbyggen	2025
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Michael Jönsson	Suppleant	2025
Eva Jönsson	Suppleant	2025
Dario Vrebac	Suppleant Riksbyggen	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Faktor AB	Auktoriserad revisor	2025
Ulf Wahlgren	Förtroendevald revisor	2025
Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Gert Bengtsson		2025
Valberedning		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Elsie Eriksson		2025
Viktor Lennartsson		2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen utfört en del arbeten gällande takprojektet som kommer fortsätta under nästa verksamhetsår. Förutom takprojektet 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 97 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 99 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 10 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 4 % fr.o.m. 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 899 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 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)





Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	6 152	5 527	5 191	5 162	5 182
Rörelsens intäkter	6 282	5 540	5 193	5 221	5 264
Resultat efter finansiella poster*	-5 829	1 484	1 721	1 253	-3 874
Årets resultat	-5 829	1 484	1 721	1 253	-3 874
Resultat exkl avskrivningar	-5 483	1 848	2 086	1 617	-3 510
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-7 758	-279	155	-95	-5 436
Balansomslutning	34 043	37 086	36 150	34 928	35 180
Årets kassaflöde	-2 833	1 283	1 589	-1	-3 664
Soliditet %*	2	18	14	10	6
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande år	74	327	177	129	162
Likviditet % inkl låneomförhandlingar kommande år	7	35	26	11	13
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	96	97	98	97	96
Avgifts- hyresbortfall %	0,0	0,1	0,1	0,1	0,1
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 019	911	859	854	854
Driftkostnader kr/kvm	1 520	364	305	391	1 153
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	329	319	281	316	306
Energikostnad kr/kvm*	143	123	112	115	114
Underhållsfond kr/kvm	0	717	445	181	0
Reservering till underhållsfond kr/kvm	385	360	326	289	326
Sparande kr/kvm*	421	364	380	358	365
Ränta kr/kvm	162	106	73	60	70
Skuldsättning kr/kvm*	4 622	4 398	4 473	4 577	4 746
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 231	4 977	5 062	5 180	5 371
Räntekänslighet %*	5,1	5,5	5,9	6,1	6,3

* 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) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2024 men har fortsatt god likviditet i föreningen per 2024-12-31. För att möta de ökade kostnaderna har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften från 2025-01-01. Styrelsen följer utvecklingen och likviditeten i bostadsrättsföreningen och vidtar åtgärder om det ekonomiska läget så kräver. Det låneutrymme som föreningens årliga amortering om 2,6 % skapar avses användas till framtida underhåll. Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida åtaganden.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	908 996	0	0	4 802 420	-583 979	1 484 164
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 484 164	-1 484 164
Reservering underhållsfond				2 275 000	-2 275 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-7 077 420	7 077 420	
Årets resultat						-5 829 254
Vid årets slut	908 996	0	0	0	5 702 605	-5 829 254

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	900 185
Årets resultat	-5 829 254
Årets fondreservering enligt stadgarna	-2 275 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	7 077 420
Summa	-126 650

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 126 650**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 152 012	5 526 729
Övriga rörelseintäkter	Not 3	129 848	13 500
Summa rörelseintäkter		6 281 860	5 540 229
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−10 099 112	−2 369 256
Övriga externa kostnader	Not 5	−671 977	−656 075
Personalkostnader	Not 6	−114 598	−107 431
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−345 865	−364 270
Summa rörelsekostnader		−11 231 552	−3 497 033
Rörelseresultat		−4 949 692	2 043 196
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	2 040
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	81 744	65 494
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	−961 306	−626 566
Summa finansiella poster		−879 562	−559 032
Resultat efter finansiella poster		−5 829 254	1 484 164
Årets resultat		−5 829 254	1 484 164

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	31 629 960	31 975 825
Summa materiella anläggningstillgångar		31 629 960	31 975 825
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		31 731 960	32 077 825
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		145 696	0
Övriga fordringar	Not 13	11 131	10 116
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	274 768	285 451
Summa kortfristiga fordringar		431 595	295 567
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 879 772	4 712 640
Summa kassa och bank		1 879 772	4 712 640
Summa omsättningstillgångar		2 311 366	5 008 208
Summa tillgångar		34 043 326	37 086 032



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	908 996	908 996
Fond för yttre underhåll	0	4 802 420
Summa bundet eget kapital	908 996	5 711 416
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	5 702 605	−583 979
Årets resultat	−5 829 254	1 484 164
Summa fritt eget kapital	−126 650	900 185
Summa eget kapital	782 347	6 611 601
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	1 700 000
Summa långfristiga skulder	1 700 000	16 325 568
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	29 241 634
Leverantörsskulder	1 661 119	103 775
Skatteskulder	22 662	134 728
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	635 564
Summa kortfristiga skulder	31 560 979	14 148 863
Summa eget kapital och skulder	34 043 326	37 086 032



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-4 949 692	2 043 196
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	345 865	364 270
	-4 603 827	2 407 466
Erhållen ränta	81 744	67 534
Erlagd ränta	-961 142	-627 632
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-5 483 225	1 847 368
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-136 027	-17 653
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	1 286 384	-46 735
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-4 332 868	1 782 980
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-500 000	-500 000
Upptagna lån	2 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 500 000	-500 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-2 832 868	1 282 980
Likvida medel vid årets början	4 712 640	3 429 661
Likvida medel vid årets slut	1 879 772	4 712 640
Kassa och Bank BR	1 879 772	4 712 640



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

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

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 319 384	4 682 228
Hyror, garage	36 000	36 000
Hyror, p-platser	27 000	26 988
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 400	-2 400
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-760
Bränsleavgifter, bostäder	570 521	573 744
Kabel-tv-avgifter	37 536	37 536
Övriga lokalintäkter	51 680	58 629
IT-avgifter	97 104	97 104
Övriga ersättningar	15 188	17 665
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	-5
Summa nettoomsättning	6 152 012	5 526 729

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	129 848	13 500
Summa övriga rörelseintäkter	129 848	13 500

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-7 970 697	-304 125
Reparationer	-190 057	-236 968
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-592 935	-578 786
Försäkringspremier	-114 150	-95 125
Kabel- och digital-TV	-117 922	-133 244
Återbäring från Riksbyggen	600	4 900
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 049	-6 512
Serviceavtal	-16 397	-16 075
Obligatoriska besiktningar	0	-3 910
Bevakningskostnader	0	-9 620
Snö- och halkbekämpning	-30 981	-38 294
Förbrukningsinventarier	-15 594	-15 005
Vatten	-356 869	-307 873
Fastighetsel	-34 346	-39 602
Uppvärmning	-566 900	-473 550
Sophantering och återvinning	-87 506	-109 483
Förvaltningsarvode drift	-4 310	-5 984
Summa driftskostnader	-10 099 112	-2 369 256

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-527 540	-514 133
Lokalkostnader	-73 248	-67 200
IT-kostnader	-3 702	-3 965
Arvode, yrkesrevisorer	-13 313	-12 000
Övriga förvaltningskostnader	-920	-1 600
Kreditupplysningar	-3 581	-531
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-15 758	-18 869
Representation	0	-2 000
Medlems- och föreningsavgifter	-2 856	-2 856
Bankkostnader	-3 809	-3 313
Övriga externa kostnader	-27 250	-29 609
Summa övriga externa kostnader	-671 977	-656 075

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-76 200	-74 300
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-11 000	-9 500
Sociala kostnader	-27 398	-23 631
Summa personalkostnader	-114 598	-107 431

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-345 865	-345 865
Avskrivning Markanläggningar	-1	-18 405
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-345 865	-364 270

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteutgifter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	2 040
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	2 040

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	2 075
Ränteintäkter från likviditetsplacering	81 696	63 177
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	48	47
Övriga ränteintäkter	0	195
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	81 744	65 494

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-957 277	-624 855
Övriga räntekostnader	-4 029	-1 711
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-961 306	-626 566

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
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	-8 568 686	-8 222 821
Markanläggningar	-184 051	-165 646
	-8 752 737	-8 388 467

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-345 865	-345 865
Årets avskrivning markanläggningar	-1	-18 405
	-345 866	-364 270

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

Akkumulerade upp- och nedskrivningar	-9 098 603	-8 752 737
Restvärde enligt plan vid årets slut	31 611 555	31 975 825

Varav

Byggnader	27 660 633	28 006 498
Mark	3 969 326	3 969 326
Markanläggningar	0	1

Taxeringsvärden

Småhus	92 090 000	78 180 000
--------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde	92 090 000	78 180 000
<i>varav byggnader</i>	<i>47 210 000</i>	<i>48 260 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>44 880 000</i>	<i>29 920 000</i>

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2024-12-31	2023-12-31
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

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	11 131	10 116
Summa övriga fordringar	11 131	10 116

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	127 848	114 150
Förutbetalt förvaltningsarvode	137 353	131 885
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	33 431
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 108	1 095
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	−994	2 090
Förutbetalda hyreskostnader	9 453	2 800
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	274 768	285 451

Not 15 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handkassa	6 634	12 265
Bankmedel	1 092 953	2 765 433
Transaktionskonto	780 185	1 934 942
Summa kassa och bank	1 879 772	4 712 640

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	30 941 634	29 441 634
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-800 000	-500 000
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-28 441 634	-12 616 066
Långfristig skuld vid årets slut	1 700 000	16 325 568

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	2,29%	2024-12-27	12 616 066,00	-12 616 066,00	0,00	0,00
SBAB	2,29%	2025-04-16	5 600 000,00	0,00	500 000,00	5 100 000,00
SBAB	2,31%	2025-04-16	11 225 568,00	0,00	0,00	11 225 568,00
SBAB	2,67%	2025-06-27	0,00	12 616 066,00	0,00	12 616 066,00
SBAB	2,98%	2026-11-09	0,00	2 000 000,00	0,00	2 000 000,00
Summa			29 441 634,00	2 000 000,00	500 000,00	30 941 634,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår förfaller 29 241 634 kr varför denna del av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den kortfristiga skulden avser 800 000 kr löpande amortering och resterande 28 441 634 kr för omförhandling då lånen förfaller inom 12 månader. Av den långfristiga skulden förfaller 1 700 000 kr till betalning mellan 2-5 år efter balansdagen.

Förutsatt att föreningen erhåller nya krediter vid lånens villkorsändringsdag är kvarstående lån i föreningen efter 5 år 26 941 634.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	32 726	26 330
Upplupna räntekostnader	53 958	53 794
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	11 852
Upplupna elkostnader	73 088	3 728
Upplupna vattenavgifter	58 263	50 449
Upplupna värmekostnader	0	63 912
Upplupna kostnader för renhållning	10 711	9 555
Upplupna revisionsarvoden	21 500	23 000
Upplupna styrelsearvoden	76 200	74 300
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 715	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	306 403	477 374
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	635 564	794 294

Not Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	37 626 000	37 626 000

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Hannes Nilsson

Åsa Nyman

Agneta Andersson

Samir Cehic

Martina Ivansson

SIGNERAS DIGITALT

Mitt granskningsprogram har lämnats, Ystad 2025-

Ulf Wahlgren

Vår revisionsberättelse har lämnats, Ystad 2025-

Faktor AB

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor



Verification

Transaction 09222115557546034720

Document

Årsredovisning 2024 - Rbf Ystadshus nr 10
Main document
26 pages
Initiated on 2025-05-06 16:15:13 CEST (+0200) by Dario Vrebac (DV)
Finalised on 2025-05-12 07:15:53 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 ANTON WILLIAM NILSSON"
Signed 2025-05-07 09:40:54 CEST (+0200)

Samir Cehic (SC)
cehicsamir@msn.com



The name returned by Swedish BankID was "Samir Cehic"
Signed 2025-05-06 19:31:09 CEST (+0200)

Åsa Nyman (ÅN)
asa.nyman@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "ÅSA NYMAN"
Signed 2025-05-06 17:48:18 CEST (+0200)

Agneta Andersson (AA)
agge_63@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "STINA AGNETA IMHÄUSER ANDERSSON"
Signed 2025-05-06 19:16:10 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557546034720

Håkan Ekstrand (HE)

Faktor AB

hakan.ekstrand@faktor.se



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

Signed 2025-05-12 07:15:53 CEST (+0200)

Martina Ivansson (MI)

martina.ivansson@riksbyggen.se



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

Signed 2025-05-06 16:16:43 CEST (+0200)

Ulf Wahlgren (UW)

truckforarskolan@hotmail.com



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

Signed 2025-05-06 17:23:48 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 2024.

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 2024-12-31 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 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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, dateras enligt min digitala signering

Faktor AB

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

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

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



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

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

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

2025-05-12 05:15:13 UTC+00:00

Pål Håkan Andreas Ekstrand



SE BankID - 9aa7ecd3-cb6d-4088-a2cc-aca3f6a6b5e8

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

