

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Ystadshus nr 5
Org nr: 7480002273



Medlemsvinst

RBF Ystadshus nr 5 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

Det här året uppgick beloppet till 1 700 kronor i återbäring.

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Ystadshus nr 5 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1967-05-02. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1970-12-30 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-12. Föreningen har sitt säte i Ystads kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år. På grund av högre reparationskostnader, ökade driftkostnader och högre ränte kostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 50% till 53%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkors ändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 810 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 246 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Tornet 1, Valvet 1 och Solbacken 2:13-2:14 i Ystads kommun. På fastigheten finns 4 byggnader med 129 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1968. Fastighetens adress är Pilgrimsgatan i Ystad.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	6
3 rum och kök	120
2 rum och kök	3

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	34
Antal p-platser	129

Total tomtarea	24 372 m ²
Bostäder bostadsrätt	10 191 m ²
Garagelokaler	777 m ²

Årets taxeringsvärde	108 037 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	108 037 000 kr



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i 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 579 tkr och planerat underhåll för 180 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 3048 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 278 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 3 048 tkr (278 kr/m²).

Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Montering innertak garage samt ny tvättstugeutrustning	2016	
Elysator och Balkongrenovering	2016	
Värme- och undercentral samt låsbläck; Vattenavisning garage	2015	
Grönytor och dränering	2014	
Trapphusrenovering och porttelefoner	2012	
Rörinfordring	2017	
Infotavla tvättstuga, belysning festlokal samt ljuddämpning i trapphus	2017	
Tätning takplåtar samt byte av ståldörr	2017	
Rörinfodring fortsättning	2018	
Byte av stolpbelysning garage/p-plats, Led armaturer i gemensamma utrymmen	2018	
Bytt två undercentraler	2019	
Tvättmaskiner och kemsåp	2020	
Trapphuslister	2020	
Balkongdörrar	2020	
Injustering av radiatorsystem	2021	
Tak och ventilation	2021	
Garagetak	2021	
Festlokal	2024	

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen-Festlokal+tvättutrustning	142 535
Installationer – styrportal	37 856

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Krister Nilsson	Ordförande	2025
Johan Eriksson	Sekreterare	2025
Kent Eriksson	Ledamot	2026
Ann-Margaret Hansson	Ledamot	2025
Almir Ljucic	Ledamot	2026
Maria Rudolfsson	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mattias Persson	Suppleant	2025
Susanne Mårtensson	Suppleant	2025
Kristina Quist	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Faktor AB	Auktoriserad revisor	2025
Ingela Åkerfeldt	Förtroendevald revisor	2025
Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Torbjörn Svärd		2025
Valberedning		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Karin Martinsson		2025
Liselotte Jeppsson		2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har inga väsentliga händelser under året.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 168 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 167 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 8 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 6,0 % från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 631 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 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

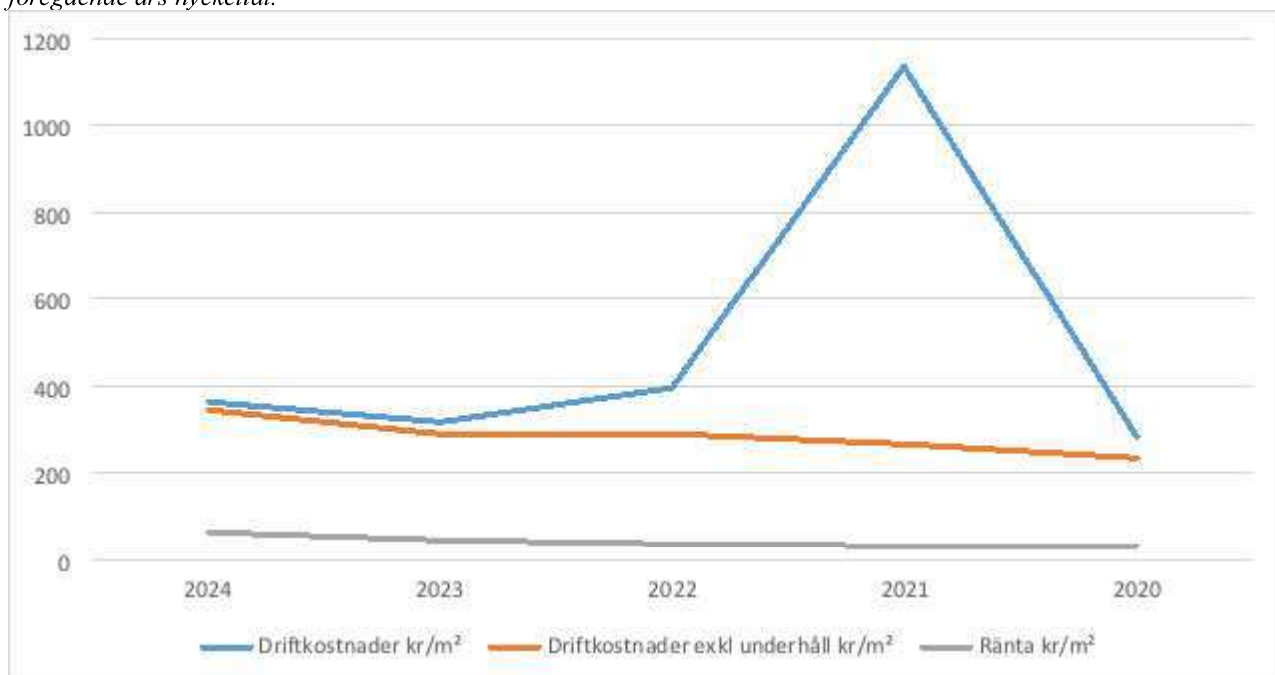
Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	8 801	8 189	8 068	7 604	7 702
Rörelsens intäkter	8 802	8 457	8 073	7 606	7 706
Resultat efter finansiella poster*	1 450	1 832	707	-7 724	1 865
Årets resultat	1 436	1 832	707	-7 724	1 865
Resultat exkl avskrivningar	2 246	2 642	1 517	-7 033	2 516
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-802	268	-689	-9 049	627
Balansomslutning	24 987	25 427	24 287	23 871	29 432
Årets kassaflöde	323	2 984	1 763	-8 848	1 605
Soliditet %*	-5	-11	-19	-22	8
Likviditet %	53	50	93	58	96
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	97	93	94	97	97
Avgifts- hyresbortfall %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	835	770	743	724	734
Driftkostnader kr/kvm	361	318	396	1 133	280
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	344	288	288	267	232
Energikostnad kr/kvm*	186	171	167	144	149
Underhållsfond kr/kvm	541	280	94	0	226
Reservering till underhållsfond kr/kvm	278	216	201	184	172
Sparande kr/kvm*	221	271	246	225	277
Ränta kr/kvm	64	44	35	31	33
Skuldsättning kr/kvm*	2 298	2 449	2 496	2 536	2 217
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 473	2 636	2 686	2 729	2 387
Räntekänslighet %*	3,0	3,4	3,6	3,8	3,3

* obligatoriska nyckeltal

Då nya nyckeltal tillkommit och beräkningsgrunderna för befintliga nyckeltal förändrats kan dessa avvika från föregående års 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.

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	419 065	452 328	0	3 070 325	-8 491 282	1 832 126
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut						
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 832 126	-1 832 126
Reservering underhållsfond				3 048 000	-3 048 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-180 391	180 391	
Nya insatser och upplåtelseavgifter						
Överföring från uppskrivningsfonden					0	
Årets resultat						1 435 655
Vid årets slut	419 065	452 328	0	5 937 934	-9 526 765	1 435 655

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-6 659 156
Årets resultat	1 435 655
Årets fondreservering enligt stadgarna	-3 048 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	180 391
Summa	-8 091 109

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-8 091 109**

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	8 801 213	8 189 311
Övriga rörelseintäkter	Not 3	840	267 500
Summa rörelseintäkter		8 802 053	8 456 811
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 954 747	-3 488 034
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 811 299	-1 731 685
Personalkostnader	Not 6	-235 048	-183 582
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-810 156	-810 156
Summa rörelsekostnader		-6 811 251	-6 213 457
Rörelseresultat		1 990 802	2 243 354
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	3 870
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	161 489	72 494
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-702 382	-487 591
Summa finansiella poster		-540 894	-411 228
Resultat efter finansiella poster		1 449 908	1 832 126
Skatter			
Skatt på årets resultat	Not 11	-14 253	0
Årets resultat		1 435 655	1 832 126



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 12	16 185 798	16 889 296
Inventarier, verktyg och installationer	Not 13	179 078	285 737
Summa materiella anläggningstillgångar		16 364 876	17 175 033
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	193 500	193 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		193 500	193 500
Summa anläggningstillgångar		16 558 376	17 368 533
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		−574	−406
Övriga fordringar	Not 15	37 007	105 533
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	699 926	583 503
Summa kortfristiga fordringar		736 359	688 630
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	7 692 736	7 370 064
Summa kassa och bank		7 692 736	7 370 064
Summa omsättningstillgångar		8 429 096	8 058 694
Summa tillgångar		24 987 472	25 427 227



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		871 393	871 393
Fond för yttre underhåll		5 937 934	3 070 325
Summa bundet eget kapital		6 809 327	3 941 718
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 526 765	-8 491 282
Årets resultat		1 435 655	1 832 126
Summa fritt eget kapital		-8 091 109	-6 659 156
Summa eget kapital		-1 281 783	-2 717 438
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	10 396 126	11 999 796
Summa långfristiga skulder		10 396 126	11 999 796
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	14 803 670	14 864 825
Leverantörsskulder		141 324	188 884
Skatteskulder		42 327	11 896
Övriga skulder	Not 19	38 910	59 154
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	846 898	1 020 110
Summa kortfristiga skulder		15 873 129	16 144 869
Summa eget kapital och skulder		24 987 472	25 427 227



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 990 802	2 243 354
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	810 156	810 156
Förändring inkomstskatt	-14 253	0
	2 786 705	3 053 510
Erhållen ränta	161 489	76 364
Erlagd ränta	-702 382	-487 591
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 245 812	2 642 283
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-47 729	1 033 512
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-210 585	-185 171
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 987 498	3 490 624
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 664 825	-506 448
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 664 825	-506 448
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	322 672	2 984 175
Likvida medel vid årets början	7 370 064	4 385 890
Likvida medel vid årets slut	7 692 736	7 370 064
Kassa och Bank BR	7 692 736	7 370 064



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.

Kassaflödesanalysen har uppdaterats enligt den indirekta metoden i BFNAR 2023:1. Förändringarna är att vi nu redovisar Rörelseresultat i stället för årets resultat samt att ränteintäkter och räntekostnader redovisas nu som Erhållen ränta respektive Erlagd ränta. Detta har åstadkommits genom att inkludera förändringar av räntefordringar och ränteskulder. Samtidigt har posterna Rörelsefordringar och Rörelseskulder justerats för att exkludera dessa förändringar.

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt* där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

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
Fastighetsförbättringar	Linjär	15
Markanläggningar	Linjär	15
Inventarier	Linjär	5
Byggnader	Linjär	62
Ombyggnad lägenheter	Linjär	30
Garage och p-platser	Linjär	40
Balkongutbyggnader och inglasning	Linjär	50
Individuell mätning och debitering av el	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	6 433 656	5 957 460
Hyror, bostäder	720	1 035
Hyror, lokaler	22 260	21 945
Hyror, garage	184 932	176 772
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 280	-1 320
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-450	0
Bränsleavgifter, bostäder	1 089 600	885 216
Elavgifter	321 303	348 477
Kabel-tv-avgifter	232 200	232 200
Elintäkt Solceller	56 431	111 261
Balkonginglasning	427 896	427 896
Övriga ersättningar – Pant-, överlåtelse-, andrahands- avgifter	25 706	17 415
Övriga sidointäkter –uthyrning lokal, elreduktion 2023 mm	8 238	10 954
Summa nettoomsättning	8 801 213	8 189 311

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag*	0	179 365
Övriga rörelseintäkter	840	88 135
Summa övriga rörelseintäkter	840	267 500

*2023 Fick föreningen elstöd

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-180 391	-332 529
Reparationer	-578 868	-179 454
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-230 640	-225 351
Försäkringspremier	-186 712	-155 592
Kabel- och digital-TV	-237 808	-240 815
Återbäring från Riksbyggen	1 700	17 200
Systematiskt brandskyddsarbete	-42 756	-58 603
Serviceavtal	-67 363	-63 466
Bevakningskostnader	-1 472	0
Snö- och halkbekämpning	-85 368	-105 402
Statuskontroll	-7 419	-13 238
Förbrukningsinventarier	-78 746	-43 918
Fordons- och maskinkostnader	-62	-2 862
Vatten	-506 983	-448 200
Fastighetsel	-475 057	-540 479
Uppvärmning	-1 053 658	-889 781
Sophantering och återvinning	-214 235	-200 876
Förvaltningsarvode drift*	-8 907	-4 669
Summa driftskostnader	-3 954 747	-3 488 034

*Extra kostnader för fastighetsskötsel och utemiljö



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-1 679 787	-1 630 520
IT-kostnader	-3 966	-4 569
Arvode, yrkesrevisorer	-21 125	-18 563
Övriga förvaltningskostnader	-25 742	-16 578
Kreditupplysningar	-3 706	-6 208
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-20 747	-13 871
Representation	-11 456	-1 269
Kontorsmateriel*	-12 443	-4 354
Telefon och porto	-19 980	-19 730
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-459
Medlems- och föreningsavgifter	-5 418	-5 418
Bankkostnader	-5 030	-6 657
Advokat och rättegångskostnader	-1 899	-2 629
Övriga externa kostnader	0	-860
Summa övriga externa kostnader	-1 811 299	-1 731 685

*Kostnad för årsmöte

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Lön till kollektivanställda	-70 672	-24 920
Styrelsearvoden	-111 452	-111 452
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-15 500	-14 500
Övriga kostnadsersättningar, personalkostnader, pensionskostnader	-3 046	-4 800
Sociala kostnader	-34 378	-27 910
Summa personalkostnader	-235 048	-183 582

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-207 401	-207 401
Avskrivning Markanläggningar	-52 410	-52 410
Avskrivningar tillkommande utgifter	-443 686	-443 686
Avskrivning Maskiner och inventarier	-46 966	-46 966
Avskrivning Installationer	-59 693	-59 693
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-810 156	-810 156



Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	3 870
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	3 870

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	159 919	62 460
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	96	32
Övriga ränteintäkter	1 474	10 002
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	161 489	72 494

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-702 382	-486 841
Övriga finansiella kostnader	0	-750
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-702 382	-487 591

Not 11 Skatt på årets resultat

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Statlig inkomstskatt	-14 253	0
Summa skatt på årets resultat	-14 253	0



Not 12 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	8 313 340	8 313 340
Mark	557 760	557 760
Tillkommande utgifter inkl solceller	29 450 424	29 450 424
Markanläggning	2 128 831	2 128 831
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	40 450 355	40 450 355
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-6 903 568	-6 696 167
Tillkommande utgifter	-15 524 449	-15 080 763
Markanläggningar	-1 133 042	-1 080 632
	-23 561 059	-22 857 562
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-207 401	-207 401
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-443 686	-443 686
Årets avskrivning markanläggningar	-52 410	-52 410
	-703 497	-703 497
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-24 264 557	-23 561 059
Restvärde enligt plan vid årets slut	16 185 798	16 889 296
Varav		
Byggnader	1 202 370	1 409 772
Mark	557 760	557 760
Tillkommande utgifter	13 482 289	13 925 975
Markanläggningar	943 379	995 789
Taxeringsvärden		
Bostäder	106 000 000	106 000 000
Lokaler	2 037 000	2 037 000
Totalt taxeringsvärde	108 037 000	108 037 000
<i>varav byggnader</i>	<i>82 012 000</i>	<i>82 012 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>26 025 000</i>	<i>26 025 000</i>



Not 13 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	784 533	784 533
Installationer IMD	596 926	596 926
	1 381 459	1 381 459
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 381 459	1 381 459
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-737 567	-690 600
Installationer IMD	-358 156	-298 463
	-1 095 722	-989 064
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-46 966	-46 966
Installationer IMD	-59 693	-59 693
	-106 659	-106 659
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-784 533	-737 567
Installationer	-417 848	-358 156
	-1 202 381	-1 095 722
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 202 381	-1 095 722
Restvärde enligt plan vid årets slut	179 078	285 737
Varav		
Inventarier och verktyg	0	46 966
Installationer IMD	179 078	238 771

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Andra långfristiga fordringar	193 500	193 500
Summa andra långfristiga fordringar	193 500	193 500

Garantikapitalandelar i Riksbyggens Intresseförening.

Not 15 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	37 007	105 533
Summa övriga fordringar	37 007	105 533

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	209 117	186 712
Förutbetalt förvaltningsarvode	429 595	404 226
Förutbetald elavgift	0	3 239
Förutbetald renhållning	0	-15 452
Förutbetald kabel-tv-avgift	56 796	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	494
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 418	4 284
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	699 926	583 503

Not 17 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handkassa	860	860
Bankmedel	5 039 791	3 773 131
Transaktionskonto	2 652 085	3 596 074
Summa kassa och bank	7 692 736	7 370 064

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	25 199 796	26 864 621
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut samt lån som ska omförhandlas under kommande år	-14 803 670	-14 864 825
Långfristig skuld vid årets slut	10 396 126	11 999 796

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,18%	2024-06-19	13 275 000,00	-13 250 000,00	25 000,00	0,00
SWEDBANK	2,99%	2024-08-23	1 209 825,00	0,00	1 209 825,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,18%	2025-03-01	1 351 670,00	0,00	64 000,00	1 287 670,00
NORDEA	3,80%	2025-06-19	0,00	13 250 000,00	50 000,00	13 200 000,00
SWEDBANK	2,99%	2026-05-25	6 437 500,00	0,00	250 000,00	6 187 500,00
SBAB	3,70%	2027-01-14	4 590 626,00	0,00	66 000,00	4 524 626,00
Summa			26 864 621,00	0,00	1 664 825,00	25 199 796,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 480 000 kr samt 14 323 670 kr som ska omplaceras under 2025 varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 10 396 126 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 0 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen. Den kortfristig skuld är nästa års amortering samt lån som ska omförhandlas)

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek och Nordea lån om 1 287 670 kr och 13 200 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 19 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld för moms	35 893	52 564
Skuld sociala avgifter och skatter	3 016	6 590
Summa övriga skulder	38 910	59 154

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	41 915	22 004
Upplupna elkostnader	69 573	64 865
Upplupna vattenavgifter	85 577	76 298
Upplupna värmekostnader	133 623	122 830
Upplupna kostnader för renhållning	21 951	0
Upplupna revisionsarvoden	20 000	17 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	37 975
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	474 258	679 138
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	846 898	1 020 110

Not 21 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	28 523 000	28 523 000

Not 22 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser		

Styrelsens underskrifter
Ystad 2025 -

Krister Nilsson

Johan Eriksson

Ann-Margaret Hansson

Kent Eriksson

Almir Ljucic

Maria Rudolfsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Pauline Lennartsson
Auktoriserad revisor
Faktor AB

Ingela Åkerfeldt
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557543750056

Dokument

Årsredovisning 2024 - ystadhus 5
Huvuddokument
26 sidor
Startades 2025-04-08 16:18:11 CEST (+0200) av Kristina Quist (KQ)
Färdigställt 2025-04-14 08:06:45 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerare

Krister Nilsson (KN)
christer.bana@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Krister Nilsson"
Signerade 2025-04-09 13:47:22 CEST (+0200)

Johan Eriksson (JE)
johan@sirbarret.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHAN ALEXANDER ERIKSSON"
Signerade 2025-04-10 10:22:42 CEST (+0200)

Almir Ljucic (AL)
aljucic@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ALMIR LJUCIC"
Signerade 2025-04-10 10:36:54 CEST (+0200)

Ann-Margaret Hansson (AH)
am.hansson1956@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ESTER MONICA ANN-MARGARET HANSSON"
Signerade 2025-04-08 21:48:50 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557543750056

Kent Eriksson (KE)
kenthe2016@outlook.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KENT ERIKSSON"
Signerade 2025-04-08 16:58:55 CEST (+0200)*

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



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARIA RUDOLFSSON"
Signerade 2025-04-09 09:26:28 CEST (+0200)*

Ingela Åkerfeldt (IÅ)
ingelaakerfeldt@yahoo.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Ingela Christina Åkerfeldt"
Signerade 2025-04-11 10:30:10 CEST (+0200)*

Pauline Lennartsson (PL)
pauline.lennartsson@faktor.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Pauline Erika Jeanette Lennartsson"
Signerade 2025-04-14 08:06:45 CEST (+0200)*

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Ystadshus Nr 5

Org.nr 748000-2273

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Ystadshus Nr 5 för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:



- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Ystadshus Nr 5 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.



Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorers ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ystad, den dag som framgår av vår digitala signering

Faktor AB

Pauline Lennartsson
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>

2025-04-14 06:05:56 UTC+00:00

Pauline Erika Jeanette Lenn...



SE BankID - 16af0863-e761-4213-9c1e-88f1ec94a241

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur 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 20,6 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RBF Ystadshus nr 5

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Ystadshus nr 5 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

