

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Ystadshus Nr 7
Org nr: 716406-7683



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Ystadshus N
för härmed uppräta årsredovisning
räenskapsåret
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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1974-10-11 Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1976-03-15 och nuvarande stadgar registrerades 2022-03-08.

Föreningen har sitt säte i Ystad kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på bland annat mindre reparation och underhållskostnader.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 151% till 73%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 258 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 042 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

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

Total tomtarea 16 208 m²

Bostäder bostadsrätt 5 523 m²

Årets taxeringsvärde 60 800 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 60 800 000 kr



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 69 tkr och planerat underhåll för 91 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

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

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 705 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 309 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 705 tkr (309 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
Målningsarbete	2022	
Fläktbyte	2022	
Montering av stosar, panel på balkong, gipsning av yttervägg	2022	
Huskropp utvändigt	2023	Målningsarbete
Byte takfläkt	2023	
Byte ytterblysning på garage	2023	
Postfack	2023	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Ny tvättmaskin	65 004
Installationer - postfack	25 926



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lisbeth Nilsson	Ordförande	2026
Karin Persson	Sekreterare	2025
Carina Lundh	Ledamot	2026
Mattias Kennryd	Ledamot Riksbyggen	2025
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Niclas Bengtsson	Suppleant	2025
Simon Berglund	Suppleant	2026
Maria Rudolfsson	Suppleant, Riksbyggen	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Cederblads Revisionsbyrå Ab	Auktoriserad revisor	2025
Stellan Andersson	Förtroendevald revisor	2025
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Birgitta Söhnlein	2025	
Urszula Viberg	2025	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har installerat IMD och laddstolpar under året som kommer tas i bruk 2025.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 82 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 83 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 höja årsavgiften med 12 % från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 607 kr/m²/år.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	3 513	3 205	2 807	2 789	2 792
Rörelsens intäkter	3 534	3 369	2 836	2 789	2 827
Resultat efter finansiella poster*	804	-384	-1 040	-335	418
Årets resultat	804	-384	-1 040	-335	418
Resultat exkl avskrivningar	1 063	-126	-782	-77	676
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-642	-1 779	-2 295	-1 442	676
Balansomslutning	8 561	6 833	7 748	8 155	8 414
Årets kassaflöde	209	-714	-344	-89	1 741
Soliditet %*	57	60	58	68	70
Likviditet %	73	151	146	381	396
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	90	93	97	99
Avgifts- hyresbortfall %	0,1	0,1	0,2	0,1	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	607	552	480	492	506
Driftkostnader kr/kvm	291	474	509	462	342
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	275	278	340	340	263
Energikostnad kr/kvm*	141	114	131	91	91
Underhållsfond kr/kvm	1 147	855	751	647	444
Reservering till underhållsfond kr/kvm	309	299	274	247	-
Sparande kr/kvm*	209	173	28	108	202
Ränta kr/kvm	19	19	8	7	8
Skuldsättning kr/kvm*	391	391	391	391	392
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	391	391	391	391	392
Räntekänslighet %*	0,6	0,7	0,8	0,8	0,8

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på 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	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	349 961	4 721 634	-611 134	-383 983
Disposition enl. årsstämmobeslut			-383 983	383 983
Reservering underhållsfond		1 705 000	-1 705 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-90 930	90 930	
Årets resultat				804 326
Vid årets slut	349 961	6 335 704	-2 609 187	804 326

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-995 118
Årets resultat	804 326
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 705 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	90 930
Summa	-1 804 862

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 1 804 862**

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	3 513 421	3 204 586
Övriga rörelseintäkter	Not 3	20 827	164 417
Summa rörelseintäkter		3 534 248	3 369 003
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 605 763	-2 616 718
Övriga externa kostnader	Not 5	-685 677	-690 747
Personalkostnader	Not 6	-82 628	-96 082
Avskrivningar av materiella och anläggningstillgångar	Not 7	-258 430	-258 430
Summa rörelsekostnader		-2 632 499	-3 661 977
Rörelseresultat		901 749	-292 974
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	670
Övriga ränteintäkter	Not 9	5 021	12 319
Räntekostnader	Not 10	-102 444	-103 999
Summa finansiella poster		-97 424	-91 010
Resultat efter finansiella poster		804 326	-383 983
Årets resultat		804 326	-383 983



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	5 583 810	5 842 240
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	1 844 284	93 523
Summa materiella anläggningstillgångar		7 428 094	5 935 763
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 14	33 500	33 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		33 500	33 500
Summa anläggningstillgångar		7 461 594	5 969 263
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	-140	109
Övriga fordringar	Not 16	17 675	17 269
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	279 498	251 886
Summa kortfristiga fordringar		297 033	269 264
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	802 754	594 157
Summa kassa och bank		802 754	594 157
Summa omsättningstillgångar		1 099 787	863 420
Summa tillgångar		8 561 382	6 832 683



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	349 961	349 961
Reservfond	23 754	23 754
Fond för yttre underhåll	6 335 704	4 721 634
Summa bundet eget kapital	6 709 419	5 095 349
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-2 609 188	-611 134
Årets resultat	804 326	-383 983
Summa fritt eget kapital	-1 804 862	-995 118
Summa eget kapital	4 904 557	4 100 232
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övtiga skulder till kreditinstitut	Not 19	0
Summa långfristiga skulder	0	2 159 480
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	2 159 480
Leverantörsskulder	Not 20	249 215
Skatteskulder	Not 21	7 638
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 240 491
Summa kortfristiga skulder	3 656 824	572 972
Summa eget kapital och skulder	8 561 382	6 832 683



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	901 749	-292 974
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	258 430	258 430
	1 160 180	-34 543
Erhållen ränta	5 021	12 989
Erlagd ränta	-102 444	-103 999
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 062 756	-125 553
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-27 769	36 201
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	924 372	-529 819
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 959 359	-619 170
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i pågående byggnation	-1 750 762	-93 523
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 750 762	-93 523
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring av skuld	0	-1 388
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-1 388
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	208 597	-714 081
Likvida medel vid årets början	594 157	1 308 238
Likvida medel vid årets slut	802 754	594 157



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.

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	25-50 år

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 352 956	3 048 288
Hyror, garage	96 200	96 052
Hyror, p-platser	52 800	52 800
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 186	77
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 847	-2 290
Övriga ersättningar	16 501	9 662
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-3
Summa nettoomsättning	3 513 421	3 204 586

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	127 694
Övriga rörelseintäkter	20 827	36 723
Summa övriga rörelseintäkter	20 827	164 417

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-90 930	-1 079 532
Reparationer	-69 146	-242 994
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-109 210	-106 463
Försäkringspremier	-100 401	-83 668
Kabel- och digital-TV	-233 624	-243 628
Återbäring från Riksbyggen	900	5 200
Serviceavtal	-9 339	-8 954
Obligatoriska besiktningar	0	-3 910
Snö- och halkbekämpning	-38 288	-75 034
Förbrukningsinventarier	-9 182	-21 555
Vatten	-249 778	-226 264
Fastighetsel	-528 431	-405 145
Sophantering och återvinning	-116 191	-107 651
Förvaltningsarvode drift	-52 144	-17 120
Summa driftskostnader	-1 605 763	-2 616 718



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-609 491	-585 243
Resekostnader	-1 356	0
IT-kostnader	0	-474
Arvode, yrkesrevisorer	-16 625	-14 750
Övriga förvaltningskostnader	-10 611	-36 132
Kreditupplysningar	-4 393	-15 185
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-17 190	-7 350
Representation	-5 122	-4 540
Kontorsmateriel	-12 730	-1 379
Medlems- och föreningsavgifter	-2 814	-2 814
Bankkostnader	-4 577	-6 082
Övriga externa kostnader	-769	-16 797
Summa övriga externa kostnader	-685 677	-690 747

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	-4 572	-995
Övriga kostnadsersättningar	0	-1 990
Övriga personalkostnader	-300	-3 750
Sociala kostnader	-1 556	-15 047
Summa personalkostnader	-82 628	-96 082

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-258 430	-258 430
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-258 430	-258 430

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	670
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	670



Not 9 Övriga ränteintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	4 615	11 596
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	284
Övriga ränteintäkter	406	439
Summa övriga ränteintäkter	5 021	12 319

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-103 671	-102 199
Övriga räntekostnader	1 227	-1 800
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-102 444	-103 999

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	11 086 880	11 086 880
Mark	501 480	501 480
Markanläggning	30 000	30 000
	11 618 360	11 618 360
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	11 618 360	11 618 360

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-5 746 120	-5 487 689
Markanläggningar	-30 000	-30 000
	-5 776 120	-5 517 689

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-258 431	-258 431
	-258 431	-258 431

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-6 034 551	-5 776 120
-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

5 583 809	5 842 240
------------------	------------------

Varav

Byggnader	5 082 329	5 340 760
Mark	501 480	501 480

Taxeringsvärden

Bostäder	60 800 000	60 800 000
----------	------------	------------



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

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	71 040	71 040
Installationer	4 609 170	4 609 170
	4 680 210	4 680 210
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	4 680 210	4 680 210
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-71 040	-71 040
Installationer	-4 609 170	-4 609 170
	-4 680 210	-4 680 210
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början , laddstolpar	93 524	0
Laddstolpar	0	93 523
Laddstolpar (<i>fortsatt installation under 2024 och kommer tas i bruk 2025</i>)	93 822	0
IMD (<i>installerats under året och kommer tas i bruk 2025</i>)	1 656 939	0
	1 844 284	93 523
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 844 284	93 523

Not 14 Aktier och andelar i intresseföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	33 500	33 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	33 500	33 500



Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-140	109
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-140	109

Not 16 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	17 675	17 269
Summa övriga fordringar	17 675	17 269

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	112 448	100 401
Förutbetalt förvaltningsarvode	167 050	151 485
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	279 498	251 886

Not 18 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	194 169	292 408
Transaktionskonto	608 585	301 748
Summa kassa och bank	802 754	594 157

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	2 159 480	2 159 480
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	0
Långfristig skuld vid årets slut	2 159 480	2 159 480

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SPARBANKEN						
SYD	3,70%	2025-01-23	2 159 480,00	0,00	0,00	2 159 480,00
Summa			2 159 480,00	0,00	0,00	2 159 480,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska 2 159 480 kr villkorsändras och 0 kr amorteras varför totalt 2 159 000 kr av skulden betraktas som kortfristig skuld. Förutsatt att föreningen erhåller nya krediter vid lånens villkorsändringsdag är kvarstående lån i föreningen efter 5 år 2 159 480 kr



Not 20 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	162 713	4 295
Ej reskontraförda leverantörsskulder	86 502	28 432
Summa leverantörsskulder	249 215	32 727

Not 21 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	7 638	115 508
Debiterad preliminärskatt	0	-108 540
Summa skatteskulder	7 638	6 968

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	12 573	23 330
Upplupna räntekostnader	0	0
Upplupna driftskostnader	0	33 034
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	21 516
Upplupna elkostnader	203 722	35 137
Upplupna vattenavgifter	42 778	38 155
Upplupna kostnader för renhållning	12 150	14 237
Upplupna revisionsarvoden	16 000	15 000
Upplupna styrelsearvoden	80 772	77 285
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	692 933	6 615
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	179 563	268 968
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 240 491	533 277

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	2 615 000	2 615 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har man flyttat lånet till Handelsbanken och i samband med omsättningen tog man ytterligare 1 500 000 kr i lån.



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Lisbeth Nilsson
Ordförande

Karin Persson

Carina Lundh

Mattias Kennryd

Mitt granskningsprogram har lämnats, Ystad 2025,

Stellan Andersson
Förtroendevald revisor

Vår revsionsberättelse har lämnats 2025,

Cederblads Revisionsbyrå AB

Peter Erlandsson
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557545556612

Dokument

2025-04-22 Årsredovisning Ystadhus nr 7 2024
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2025-04-30 09:20:25 CEST (+0200) av Maria
Rudolfsson (MR)
Färdigställt 2025-05-06 15:42:05 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerare

Lisbeth Nilsson (LN)
lisbethnilssonystad@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LISBETH NILSSON"
Signerade 2025-04-30 09:23:23 CEST (+0200)

Carina Lundh (CL)
carina.lundh@edu.ystad.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CARINA LUNDH"
Signerade 2025-05-06 15:24:55 CEST (+0200)

Karin Persson (KP)
karinampersson3@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Karin Ann-Marie Persson"
Signerade 2025-05-05 13:37:10 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MATTIAS RONGBERGER KENNRID"
Signerade 2025-04-30 10:42:52 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557545556612

Stellan Andersson (SA)
55steand@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Stellan Ingemar Andersson"
Signerade 2025-05-02 15:07:01 CEST (+0200)

Peter Erlandsson (PE)
peter.erlandsson@cederblads.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars
Peter Erlandsson"
Signerade 2025-05-06 15:42:05 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 Brf Ystadshus nr 7
Org.nr. 716406-7683

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ystadshus nr 7 för år 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 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 15 maj 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 upphöra med verksamheten.

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, förfälskning, 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 Brf Ystadshus nr 7 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige 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.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon 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 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.

Tomelilla den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Cederblads Revisionsbyrå AB

Peter Erlandsson
Auktoriserad revisor FAR

Verifikat

Transaktion 09222115557545557054

Dokument

RB 2024 Brf Ystadshus nr 7

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2025-04-30 09:24:42 CEST (+0200) av Maria

Rudolfsson (MR)

Färdigställt 2025-05-06 15:41:34 CEST (+0200)

Initierare

Maria Rudolfsson (MR)

Riksbyggen

maria.rudolfsson@riksbyggen.se

Signerare

Peter Erlandsson (PE)

peter.erlandsson@cederblads.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars
Peter Erlandsson"*

Signerade 2025-05-06 15:41:34 CEST (+0200)

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



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

Bostadsrättsförening Ystadshus Nr 7

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Bostadsrättsförening Ystadshus Nr 7 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

