



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	13
Noter.....	14

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Ystadshus 4 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1957-08-31. Nuvarande stadgar registrerades 2018-07-20.

Föreningen har sitt säte i Ystads kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år. Underhållskostnaden har varit större då föreningen har utfört diverse underhåll under verksamhetsåret.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 73% till 49%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 880% till 243%.

I resultatet ingår avskrivningar med 458 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -2 043 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Geijer 5 i Ystads Kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 48 lägenheter samt 1 uthyrningslokal. Byggnaderna är uppförda 1967. Fastighetens adress är Repslagargatan 14 A-H i Ystad.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	9
3 rum och kök	30
4 rum och kök	9



Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	57
Antal lokaler	1

Total tomtarea	9 323 m ²
Total bostadsarea	3 768 m ²
Lokaler bostadsrätt	188 m ²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 132m²

Årets taxeringsvärde	39 873 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	39 873 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²
LO-facken, kontor	132

Intäkter från lokalhyror utgör ca 2,70 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk och teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsskötsel
Riksbyggen	Uppdatering av underhållsplan
Presto Brandskydd AB	Kontroll av brandskydd i fastigheten
Mitat Trädgårdstjänst	Trädgårdsskötsel
Sövestad Miljöstäd	Trappstädning
Assemlin Ventilation AB	Kontroll av frånluftsfläktar
EON AB	Fastighetsel
Tele 2	Kabel-TV



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 360 tkr och planerat underhåll för 2 375 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. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1081 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 273 kr/m².

Avsättning till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1081 tkr (273 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
Stamreovering	2009	
Fasadreovering	2012	
Murning	2012-13	
Tegling	2013	
Målning	2014	Väggar, dörrar I källarplan samt träplank mot gångtunnel
Byte fjärrvärmväxlare	2014	
Målning	2015	Utvändig målning av betongfasad
Markytor	2015	Ny gräsmatta och cementplattor
Fibernät	2016	
Målning	2016	Utvändig målning av betongfasad
Service fönster	2017	
Trapphusbelysning	2017	
Service fönster	2018	
Markytor	2018	Beskäring av buskar
Relining källare	2019	
Markytor	2019	Asfaltering och plantering
Kodlås och belysning	2019	
Markytor	2020	Stenläggning
Balkonginglasning	2020	
Markytor – flyttning av buskar & träd, ny gräsmatta, omläggning av plattor	2022	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Källartrappa	50 111
Avlopp	51 963
Renovering tvättstuga samt ny tvättmaskin	262 538
Fönster	1 316 678
Injustering	442 109
Ventilation, kanalrensning byte filter	164 571
P-platser, strålkastare	25 863
Armatyr, ledbelysning	60 750



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tommy Andersson	Ordförande	2024
Nuriya Zaimovic	Vice ordförande	2025
Christer Nilsson	Ledamot	2024
Sandra Nordström	Ledamot Riksbyggen	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Egzon Thaqi	Suppleant	2024
Göran Svensson	Suppleant	2025
Maria Rudolfsson	Suppleant Riksbyggen	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Håkan Ekstrand (Faktor AB)	Auktoriserad revisor	2024
Michael Bergman	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Magnus Söderman	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tommy Ivarsson (sammankallande)	2024
Berit Nilsson	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 66 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 68 personer.

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

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

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 600 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 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

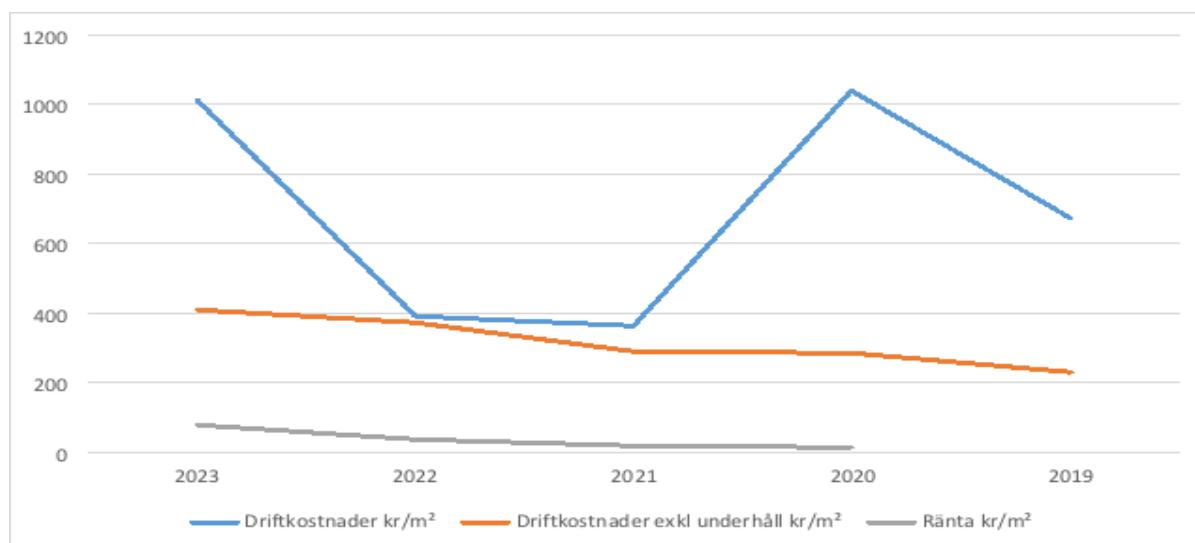


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	2 753	2 640	2 614	2 654	2 632
Rörelsens intäkter	2 798	2 659	2 624	2 670	2 639
Resultat efter finansiella poster*	-2 457	-32	93	-2 444	-795
Årets resultat	-2 457	-32	93	-2 444	-795
Resultat exkl avskrivningar	-1 999	301	426	-2 251	-630
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-3 080	-722	-345	-3 009	-1 343
Balansomslutning	14 551	20 372	11 065	11 046	7 118
Årets kassaflöde	-4 268	5 641	485	-4 324	-556
Soliditet %*	12	21	38	38	93
Likviditet %	49	73	226	216	1 104
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	96	96	96	97
Avgifts- hyresbortfall %	0,1	0,0	0,1	0,1	0,1
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	706	645	640	650	645
Driftkostnader kr/kvm	1 009	390	363	1 039	672
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	408	374	288	284	230
Energikostnad kr/kvm*	153	179	166	151	146
Underhållsfond kr/kvm	747	1 074	832	713	1 276
Reservering till underhållsfond kr/kvm	273	259	195	192	180
Sparande kr/kvm*	95	92	183	186	283
Ränta kr/kvm	77	38	18	11	-
Skuldsättning kr/kvm*	2 964	3 918	1 567	1 618	-
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3112	3 918	1 567	1 618	-
Räntekänslighet %*	4,4	6,1	2,5	2,5	-

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Upplysning vid förlust:

Resultatet 2023 innebär förlust, Förlusten beror främst på höga underhållskostnader. Föreningens framtida ekonomiska åtaganden har säkerställts genom höjda avgifter.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Fritt		Balanserat resultat	Årets resultat
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond		
Belopp vid årets början	170 980	4 250 334	-182 801	-32 340
Disposition enl. årsstämmobeslut			-32 340	32 340
Reservering underhållsfond		1 081 000	-1 081 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 374 583	2 374 583	
Årets resultat				-2 456 644
Vid årets slut	170 980	2 956 751	1 078 442	-2 456 644

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-215 141
Årets resultat	-2 456 644
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 081 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 374 583
Summa	-1 378 201

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 1 378 201**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 753 361	2 639 972
Övriga rörelseintäkter	Not 3	45 091	18 548
Summa rörelseintäkter		2 798 452	2 658 520
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 990 498	-1 542 479
Övriga externa kostnader	Not 5	-497 118	-451 230
Personalkostnader	Not 6	-112 133	-107 176
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-458 021	-333 037
Summa rörelsekostnader		-5 057 770	-2 433 922
Rörelseresultat		-2 259 318	224 597
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	4 960	23 808
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	17 433	53 611
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-219 719	-334 356
Summa finansiella poster		-197 326	-256 937
Resultat efter finansiella poster		-2 456 644	-32 340
Årets resultat		-2 456 644	-32 340



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	9 435 596	8 614 882
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	1 203 286	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	266 250	3 891 634
Summa materiella anläggningstillgångar		10 905 132	12 506 517
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	248 000	248 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		248 000	248 000
Summa anläggningstillgångar		11 153 132	12 754 517
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	–48	–51
Övriga fordringar		50 374	49 469
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	217 411	170 265
Summa kortfristiga fordringar		267 737	219 683
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 130 357	7 397 960
Summa kassa och bank		3 130 357	7 397 960
Summa omsättningstillgångar		3 398 094	7 617 643
Summa tillgångar		14 551 226	20 372 160



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		170 980	170 980
Fond för yttre underhåll		2 956 750	4 250 334
Summa bundet eget kapital		3 127 730	4 421 314
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 078 443	−182 801
Årets resultat		−2 456 644	−32 340
Summa fritt eget kapital		−1 378 201	−215 141
Summa eget kapital		1 749 529	4 206 173
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	5 825 000	5 800 000
Summa långfristiga skulder		5 825 000	5 800 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	5 900 000	9 700 000
Leverantörsskulder		421 408	82 827
Skatteskulder		9 696	7 451
Övriga skulder	Not 18	−222	11 391
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	645 816	564 318
Summa kortfristiga skulder		6 976 697	10 365 987
Summa eget kapital och skulder		14 551 226	20 372 160



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-2 456 644	-32 340
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	458 021	333 037
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 998 623	300 697
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-48 054	-106 939
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	410 710	39 080
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 635 966	232 838
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	-1 189 433	0
Investeringar i inventarier	-1 292 588	0
Investeringar i pågående byggnation	3 625 384	-3 891 634
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	1 143 363	-3 891 634
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-3 775 000	9 300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 775 000	9 300 000
Årets kassaflöde	-4 267 603	5 641 204
Likvidamedel vid årets början	7 397 960	1 756 756
Likvidamedel vid årets slut	3 130 357	7 397 960



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna 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	48
Miljöhus	Linjär	13
Vattenreningssystem	Linjär	10
Anslutningsavgifter	Linjär	10
Balkonginglasning	Linjär	50
Frånluftsvärmepump	Linjär	15
Styrsystem	Linjär	10
Fönster	Linjär	25

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 261 748	2 153 928
Hyror, lokaler	74 304	67 260
Hyror, p-platser	21 000	22 125
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 575	-1 225
Bränsleavgifter, bostäder	397 884	397 884
Summa nettoomsättning	2 753 361	2 639 972

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	8 297	7 474
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-2
Erhållna statliga bidrag	36 497	0
Övriga rörelseintäkter	300	11 076
Summa övriga rörelseintäkter	45 091	18 548

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-2 374 583	-64 688
Reparationer	-360 163	-109 677
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-79 862	-77 642
Försäkringspremier	-70 952	-52 791
Kabel- och digital-TV	-41 080	-36 597
Återbäring från Riksbyggen	6 700	7 200
Systematiskt brandskyddsarbete	-5 854	-18 498
Serviceavtal	-1 482	-3 473
Snö- och halkbekämpning	-40 028	-25 215
Drift och förbrukning, övrigt	0	-6 525
Förbrukningsinventarier	-35 314	-43 034
Vatten	-167 261	-146 924
Fastighetsel	-232 965	-216 603
Uppvärmning	-204 392	-345 745
Sophantering och återvinning	-100 206	-91 172
Förvaltningsarvode drift	-283 056	-311 096
Summa driftskostnader	-3 990 498	-1 542 479



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-442 959	-398 775
IT-kostnader	-8 806	-118
Arvode, yrkesrevisorer	-11 250	-11 250
Övriga förvaltningskostnader	-18 629	-13 558
Kreditupplysningar	-1 119	-27
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 088	-8 204
Representation	-3 034	-14 343
Medlems- och föreningsavgifter	-2 016	-2 856
Bankkostnader	-2 218	-2 100
Summa övriga externa kostnader	-497 118	-451 230

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Lön till kollektivanställda	-3 528	-5 208
Styrelsearvoden	-74 300	-71 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-7 000	-6 400
Övriga kostnadsersättningar	-3 150	-777
Pensionskostnader	-151	-222
Övriga personalkostnader	-7 700	-7 850
Sociala kostnader	-16 304	-15 719
Summa personalkostnader	-112 133	-107 176

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Anslutningsavgifter	-33 513	-33 513
Avskrivningar tillkommande utgifter	-335 207	-299 525
Avskrivning Installationer	-89 302	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-458 021	-333 037

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	4 960	23 808
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	4 960	23 808

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	7 583	51 240
Ränteintäkter från likviditetsplacering	8 863	2 280
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	82	38
Övriga ränteintäkter	905	53
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	17 433	53 611

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-303 219	-150 981
Övriga finansiella kostnader	83 500	-183 375
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-263 715	-334 356



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	3 070 470	3 070 470
Tomtmark	186 696	186 696
Tillkommande utgifter	13 703 338	13 703 338
Anslutningsavgifter	335 125	335 125
	17 295 628	17 295 628
Årets anskaffningar (omklassificering)		
Byggnader	1 189 433	0
	1 189 433	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	18 485 062	17 295 628
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 070 470	-3 070 470
Anslutningsavgifter	-234 588	-201 076
Tillkommande utgifter	-5 375 688	-5 076 164
	-8 680 746	-8 347 710
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-33 513	-33 513
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-335 207	-299 525
	-368 720	-333 038
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-9 049 466	-8 680 748
Restvärde enligt plan vid årets slut	9 435 596	8 614 880
Varav		
Byggnader	0	0
Mark	186 696	186 696
Anslutningsavgifter	67 025	100 000
Tillkommande utgifter	9 181 875	8 614 880
Taxeringsvärden		
Bostäder	39 400 000	39 400 000
Lokaler	473 000	473 000
Totalt taxeringsvärde	39 873 000	39 873 000
<i>varav byggnader</i>	<i>30 297 000</i>	<i>30 297 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>9 576 000</i>	<i>9 576 000</i>



Not 12 Invertarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Årets anskaffningar		
Installationer (omklassificering)	1 292 588	0
	1 292 588	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 292 588	0
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	0	0
	0	0
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning installationer	-89 302	0
	-89 302	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-89 302	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 203 286	0
Varav		
Installationer	1 203 286	0

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2023-12-31	2022-12-31
Investering i injustering av frånluftsvärmepumpar samt byte av fönster	3 891 637	3 891 637
Omklassificering under året	-2 482 021	0
Kostnadsförts under året	-1 409 616	0
IMD	266 250	0
Vid årets slut	266 250	3 891 634

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Andra långfristiga fordringar	248 000	248 000
Summa andra långfristiga fordringar	248 000	248 000

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-48	-51
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-48	-51



Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	59 126	59 127
Förutbetalt förvaltningsarvode	115 206	99 694
Förutbetald kabel-tv-avgift	10 887	7 973
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	1 989
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32 192	1 482
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	217 411	170 265

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	11 725 000	15 500 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-300 000	-200 000
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-5 600 000	-9 500 000
Långfristig skuld vid årets slut	5 825 000	5 800 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK		2023-05-10	9 500 000,00	-6 000 000,00	3 500 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,12%	2024-06-01	6 000 000,00	0,00	200 000,00	5 800 000,00
STADSHYPOTEK	3,89%	2026-01-30	0,00	6 000 000,00	75 000,00	5 925 000,00
Summa			15 500 000,00	0,00	3 775 000,00	11 725 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska 5 600 000 kr villkorsändras och 300 000 kr amorteras varför totalt 5 900 000 kr av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 5 825 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen enligt gällande redovisningsprinciper. Förutsatt att föreningen erhåller nya krediter vid lånens villkorsändringsdag är kvarstående lån i föreningen efter 2-5 år 10 225 000 kr.

Not 18 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld för moms	0	500
Skuld sociala avgifter och skatter	-222	0
Clearing	0	10 891
Summa övriga skulder	-222	11 391



Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	37 424	43 996
Upplupna driftskostnader	3 922	10 313
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	176 286	110 782
Upplupna elkostnader	37 526	66 508
Upplupna vattenavgifter	29 372	26 097
Upplupna värmekostnader	24 569	33 343
Upplupna kostnader för renhållning	12 851	10 908
Upplupna revisionsarvoden	11 450	11 450
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	82 009	26 167
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	230 406	224 754
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	645 816	564 318

Not Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	15 600 000	15 600 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Tommy Andersson

Christer Nilsson

Nuriya Zaimovic

Sandra Nordström

Mitt granskningsprogram har lämnats, Ystad 2024-

Michael Bergman
Förtroendevald revisor

Vår revisionsberättelse har lämnats , Ystad 2024-

Faktor AB

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor





Verifikat

Transaktion 09222115557515325468

Dokument

Årsredovisning 208114
Huvuddokument
25 sidor
Startades 2024-04-16 13:54:04 CEST (+0200) av Maria
Rudolfsson (MR)
Färdigställt 2024-04-21 07:46:56 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerare

Tommy Andersson (TA)
tandersson@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kay
Tommy Andersson"
Signerade 2024-04-16 17:27:33 CEST (+0200)

Christer Nilsson (CN)
super_chrille_486@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CHRISTER NILSSON"
Signerade 2024-04-16 17:17:47 CEST (+0200)

Sandra Nordström (SN)
Sandra.E.Nordstrom@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Sandra Elisabeth Nordström"
Signerade 2024-04-16 13:56:15 CEST (+0200)

Nurija Zaimovic (NZ)
nurija65@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Nurija Zaimovic"
Signerade 2024-04-18 20:03:09 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557515325468

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



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pål
Håkan Andreas Ekstrand"*
Signerade 2024-04-21 07:46:56 CEST (+0200)

Michael Bergman (MB)
michael.bergman66@gmail.com
Signerade 2024-04-19 13:06:55 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 Ystadhus Nr 4

Org.nr 748000-1044

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Ystadhus Nr 4 för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och

inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Ystadhus Nr 4 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ystad, signeras och dateras digitalt

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

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

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



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

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

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

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.

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

Riksbyggen Bostadsrättsförening Ystadshus 4

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening
Ystadshus 4 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

