

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Ystadshus 6
Org nr: 748000-2513





Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Ystadshus 6 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1971-09-15. Nuvarande stadgar registrerades 2024-07-10

Föreningen har sitt säte i Ystads kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. högre intäkter och lägre driftkostnader så som reparation och underhållskostnader.

Räntekostnaderna har ökat, p.g.a. nyupptagna lån.

Föreningen är mitt i ett underhåll där man byter tappvattenledningar. Detta kommer att vara klart senare delen av 2025 och projektet kommer att landa på ca 27 000 tkr. Under första delen av 2025 kommer de att installera IMD el.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 99% till 29%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 284% till 476%.

I resultatet ingår avskrivningar med 351 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 674 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Torpedbåten 19 och Livbåten 1 i Ystads kommun. På fastigheterna finns 6 byggnader med 76 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1974. Fastigheternas adresser är Radargatan 3 A-M, 5 A-M och 7 A-Q samt Babordsgången 1 A-M, 1 N-Z och 1 AA-AM i Ystad.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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



Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	38
3 rum och kök	38

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Föreningslokal	1
Antal garage	40
Antal p-platser	40
Förråd	31

Total tomtarea	15 684 m ²
Total bostadsarea	5 339 m ²
Total garagelokal	504 m ²
Total lokalarea	26 m ²

Årets taxeringsvärde	59 967 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	59 967 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk och teknisk förvaltning	Riksbyggen
Felanmälan och jour, skötsel av utemiljön	Riksbyggen
Årlig uppdatering av underhållsplan	Riksbyggen
Fastighetsel	Luleå Energi
Kabel-TV	Tele 2



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 174 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

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

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 2 088 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 397 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 2 088 tkr (397 kr/m²).

Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen håller på att utföra byte av tappvattenledningar samt installation av IMD el.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
P-platser & Garage	2016
Markytor	2016
Installation av inspektionsluckor	2016
Täckplåtar vid radiatorer	2016
Takbyte	2016-2017
Ventilation	2017
Målning av ytterdörrar	2018
Tvättstugeutrustning	2019-2020
Garageportar	2019-2020
Entrédörr, stuprör och hängrännor	2020
Underhållsspolning	2020
Markytor, utemiljö och asfaltering	2021
Ny tvättmaskin	2023
Målning, utemiljö	2023

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Göran Larsson	Ordförande	2025
Lena Strandgård	Sekreterare	2026
Jenny Sjerén	Vice ordförande	2025
Kent Lundgren	Ledamot	2025
Marcel Imets	Ledamot	2026
Sandra Nordström	Ledamot Riksbyggen	2025
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Conny Olofsson	Suppleant	2025
Rolf Landström	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Faktor AB	Auktoriserad revisor	2025
Matts Prahll	Förtroendevald revisor	2025
Revisorsuppleanter		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lillian Lenngren		2025
Valberedning		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ann-Christin Johansson		2025
Lisbeth Blomster		2025

Firma tecknas av styrelsen. Firamn tecknas av två i förening av ledamöterna.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 87 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 87 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 20 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 10%, uppvärmningskostnaden med 15 %, P-platserna med 50 kr/mån, förråd med 50 kr/mån, garage med 50 kr/mån från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 750 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 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	4 944	4 335	4 192	4 194	4 192
Rörelsens intäkter	4 960	4 380	4 225	4 195	4 192
Resultat efter finansiella poster*	1 293	613	1 203	547	993
Årets resultat	1 293	613	1 203	547	993
Resultat exkl avskrivningar	1 644	964	1 595	939	1 386
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-444	-806	-21	-447	30
Balansomslutning	39 252	28 599	27 850	27 128	12 825
Årets kassaflöde	820	1 078	1 085	-1 745	1 224
Soliditet %*	51	65	64	62	-2
Likviditet %	29	99	51	87	114
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	93	94	94	94
Avgifts- hyresbortfall %	1,3	1,2	1,1	1,0	1,0
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	883	767	740	740	740
Driftkostnader kr/kvm	327	387	270	371	286
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	327	355	270	310	246
Energikostnad kr/kvm*	176	155	138	135	129
Underhållsfond kr/kvm	1 623	1 267	997	722	547
Reservering till underhållsfond kr/kvm	356	302	275	236	231
Sparande kr/kvm*	285	196	272	221	277
Ränta kr/kvm	71	34	27	36	38
Skuldsättning kr/kvm*	2 886	1 505	1 566	1 628	2 098
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 173	1 655	1 722	1 789	2 306
Räntekänslighet %*	3,6	2,2	2,3	2,4	3,1

* 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	Fritt			Balanserat resultat	Årets resultat
	Medlemsinsatser	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond		
Belopp vid årets början	324 952	16 441 400	7 436 235	-6 267 119	613 079
Disposition enl. årsstämmobeslut				613 079	-613 079
Reservering underhållsfond			2 088 000	-2 088 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			0	0	
Årets resultat					1 293 073
Vid årets slut	324 952	16 441 400	9 524 235	-7 742 040	1 293 073

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-5 654 040
Årets resultat	1 293 073
Årets fondreservering enligt stadgarna	-2 088 000
Summa	-6 448 966

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 6 448 966**

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	4 944 119	4 335 243
Övriga rörelseintäkter	Not 3	15 824	45 139
Summa rörelseintäkter		4 959 944	4 380 382
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 916 736	-2 270 320
Övriga externa kostnader	Not 5	-916 106	-911 969
Personalkostnader	Not 6	-139 210	-105 722
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-351 303	-351 303
Summa rörelsekostnader		-3 323 355	-3 639 314
Rörelseresultat		1 636 589	741 068
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	2 280
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	76 057	67 622
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-419 573	-197 890
Summa finansiella poster		-343 516	-127 988
Resultat efter finansiella poster		1 293 073	613 079
Årets resultat		1 293 073	613 079



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	23 585 583	23 874 595
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	62 291	124 582
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	10 157 651	0
Summa materiella anläggningstillgångar		33 805 525	23 999 177
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	114 000	114 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		114 000	114 000
Summa anläggningstillgångar		33 919 525	24 113 177
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	-975	-598
Övriga fordringar	Not 16	20 409	19 974
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	354 024	327 455
Summa kortfristiga fordringar		373 458	346 831
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	4 959 258	4 139 217
Summa kassa och bank		4 959 258	4 139 217
Summa omsättningstillgångar		5 332 716	4 486 048
Summa tillgångar		39 252 241	28 599 225



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	324 952	324 952
Uppskrivningsfond	16 441 400	16 441 400
Fond för yttre underhåll	9 524 235	7 436 235
Summa bundet eget kapital	26 290 587	24 202 587
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-7 742 040	-6 267 119
Årets resultat	1 293 073	613 079
Summa fritt eget kapital	-6 448 966	-5 654 040
Summa eget kapital	19 841 620	18 548 547
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	1 097 545
Summa långfristiga skulder	1 097 545	5 535 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	15 840 914	3 298 459
Leverantörsskulder	1 821 348	186 667
Skatteskulder	18 353	16 242
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	632 460
Summa kortfristiga skulder	18 313 076	4 515 677
Summa eget kapital och skulder	39 252 241	28 599 225



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 636 589	741 068
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	351 303	351 303
	1 987 892	1 092 371
Erhållen ränta	76 057	69 902
Erlagd ränta	-420 351	-185 863
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 643 598	976 409
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-26 627	-22 556
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	1 255 721	483 748
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 872 693	1 437 601
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i pågående byggnation	-10 157 651	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-10 157 651	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-395 000	-360 000
Upptagna lån	8 500 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	8 105 000	-360 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	820 042	1 077 601
Likvida medel vid årets början	4 139 217	3 061 577
Likvida medel vid årets slut	4 959 258	4 139 178



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	65
Fasadrenovering	Linjär	50
Cykelhus	Linjär	20
EB-metoden	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 002 613	3 382 620
Hyror, lokaler	44 100	43 800
Hyror, garage	175 200	175 731
Hyror, p-platser	58 500	58 500
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-423	-224
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-49 789	-44 135
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-13 882	-9 325
Rabatter	-700	0
Bränsleavgifter, bostäder	550 164	550 164
Kabel-tv-avgifter	159 600	159 600
Övriga ersättningar	18 743	18 520
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	-8
Summa nettoomsättning	4 944 119	4 335 243

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	34 470
Övriga rörelseintäkter	15 824	10 669
Summa övriga rörelseintäkter	15 824	45 139

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	0	-186 568
Reparationer	-174 369	-563 380
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-145 550	-142 434
Försäkringspremier	-98 529	-82 107
Kabel- och digital-TV	-167 256	-152 748
Återbäring från Riksbyggen	900	7 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 125	-8 239
Serviceavtal	-13 329	-18 788
Obligatoriska besiktningar	-105 283	-61 234
Snö- och halkbekämpning	-49 904	-27 292
Förbrukningsinventarier	-11 741	-15 561
Vatten	-249 167	-227 017
Fastighetsel	-186 895	-136 960
Uppvärmning	-598 662	-546 189
Sophantering och återvinning	-112 591	-78 850
Förvaltningsarvode drift	-1 235	-29 953
Summa driftskostnader	-1 916 736	-2 270 320

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-764 754	-765 415
Resekostnader	-347	0
IT-kostnader	-1 715	-1 625
Arvode, yrkesrevisor	-16 813	-13 500
Övriga förvaltningskostnader	-19 269	-56 388
Kreditupplysningar	-510	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-15 185	-12 338
Representation	-5 733	0
Kontorsmateriel	-7 088	-6 200
Telefon och porto	-1 000	0
Medlems- och föreningsavgifter	-3 192	-3 192
Konsultarvoden	-62 370	0
Bankkostnader	-3 587	-3 579
Övriga externa kostnader	-14 544	-49 733
Summa övriga externa kostnader	-916 106	-911 969

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-114 600	-78 300
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 500	-4 497
Övriga personalkostnader	-300	-2 000
Sociala kostnader	-19 810	-20 925
Summa personalkostnader	-139 210	-105 722

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-135 785	-135 785
Avskrivningar tillkommande utgifter	-153 227	-153 227
Avskrivning Installationer	-62 291	-62 291
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-351 303	-351 303

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntetäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	2 280
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	2 280

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	506
Ränteintäkter från likviditetsplacering	75 460	66 720
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	162	0
Övriga ränteintäkter	435	395
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	76 057	67 622

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-419 573	-197 890
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-419 573	-197 890



Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	6 257 445	6 257 445
Tomtmark	16 626 000	16 626 000
Tillkommande utgifter	7 335 447	7 335 447
	30 218 892	30 218 892
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	30 218 892	30 218 892

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-4 253 444	-4 117 659
Tillkommande utgifter	-2 090 851	-1 937 625
	-6 344 295	-6 055 284
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-135 785	-135 785
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-153 227	-153 227
	-289 012	-289 012
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-6 633 307	-6 344 296
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Årets uppskrivning mark	0	0
	0	0

Restvärde enligt plan vid årets slut	23 585 583	23 874 595
Varav		

Byggnader	1 868 215	2 004 000
Mark	16 626 000	16 626 000
Tillkommande utgifter	5 091 368	5 244 595

Taxeringsvärden

Bostäder	57 800 000	57 800 000
Lokaler	2 167 000	2 167 000

Totalt taxeringsvärde	59 967 000	59 967 000
<i>varav byggnader</i>	<i>46 204 000</i>	<i>46 204 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>13 763 000</i>	<i>13 763 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	28 891	28 891
Installationer	1 032 377	1 032 377
	1 061 268	1 061 268
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 061 268	1 061 268
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-28 891	-28 891
Installationer	-907 795	-845 505
	-936 686	-874 396
Årets avskrivningar		
Installationer	-62 291	-62 291
	-62 291	-62 291
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-998 977	-936 687
Restvärde enligt plan vid årets slut	62 291	124 581
Varav		
Installationer	62 291	124 581

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-12-31	2023-12-31
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	10 157 651	0
Vid årets slut	10 157 651	0

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Andra långfristiga fordringar	114 000	114 000
Summa andra långfristiga fordringar	114 000	114 000

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-975	-907
Kundfordringar	0	309
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-975	-598

Not 16 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	20 409	19 974
Summa övriga fordringar	20 409	19 974

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	110 352	98 529
Förutbetalt förvaltningsarvode	205 137	190 607
Förutbetald kabel-tv-avgift	38 410	38 319
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	125	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	354 024	327 455

Not 18 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handkassa	840	380
Bankmedel	2 184 240	2 608 780
Transaktionskonto	2 774 178	1 530 056
Summa kassa och bank	4 959 258	4 139 217

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	16 938 459	8 833 459
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-100 000	-3 238 459
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-15 740 914	-60 000
Långfristig skuld vid årets slut	1 097 545	5 535 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK		2024-06-19	1 940 914,00	-1 840 914,00	100 000,00	0,00
SWEDBANK	2,98%	2025-06-28	0,00	1 840 914,00	100 000,00	1 740 914,00
SWEDBANK	3,04%	2025-08-25	0,00	8 500 000,00	35 000,00	8 465 000,00
SWEDBANK	4,28%	2025-11-25	5 595 000,00	0,00	60 000,00	5 535 000,00
SWEDBANK	2,79%	2026-11-25	1 297 545,00	0,00	100 000,00	1 197 545,00
Summa			8 833 459,00	8 500 000,00	395 000,00	16 938 459,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbanks lån om 1 740 914kr, 8 465 000 kr samt 5 535 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.



Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	26 312	18 314
Upplupna räntekostnader	26 441	27 219
Upplupna driftskostnader	0	8 459
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	2 106	379 895
Upplupna elkostnader	23 816	13 874
Upplupna vattenavgifter	46 050	39 973
Upplupna värmekostnader	77 835	73 101
Upplupna kostnader för renhållning	14 538	9 712
Upplupna revisionsarvoden	15 000	13 500
Upplupna styrelsearvoden	117 600	81 747
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	3 533
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 038	1 775
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	280 725	343 206
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	632 460	1 014 309

Not Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	18 953 000	18 953 000



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Göran Larsson

Lena Strandgård

Jenny Sjerén

Kent Lundgren

Marcel Imets

Sandra Nordström

Mitt granskningsprogram har lämnats, Ystad 2025-

Matts Prahl
Förtroendevald revisor

Vår revisionsberättelse har lämnats,
Faktor AB

Pauline Lennartsson
Auktoriserad revisor





Verifikat

Transaktion 09222115557541351209

Dokument

Gällande Årsredovisning Ystadhus nr 6

Huvuddokument

24 sidor

Startades 2025-03-12 12:49:50 CET (+0100) av Maria
Rudolfsson (MR)

Färdigställt 2025-03-18 10:27:24 CET (+0100)

Initierare

Maria Rudolfsson (MR)

Riksbyggen

maria.rudolfsson@riksbyggen.se

Signerare

Göran Larsson (GL)

ludde5702@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Nils
Göran Larsson"

Signerade 2025-03-12 12:51:14 CET (+0100)

Jenny Sjerén (JS)

jenny.sjerén@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Anna Jenny Sjerén"

Signerade 2025-03-12 12:51:02 CET (+0100)

Kent Lundgren (KL)

kentlundgren@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kent
Lundgren"

Signerade 2025-03-12 14:17:41 CET (+0100)

Lena Strandgård (LS)

lenaosr@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Lena Ottosson Strandgård"

Signerade 2025-03-12 15:25:54 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557541351209

Marcel Imets (MI)
marcel.imets@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARCEL-ANDRAS IMETS"
Signerade 2025-03-16 19:05:15 CET (+0100)

Sandra Nordström (SN)
sandra.e.nordstrom@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Sandra Elisabeth Nordström"
Signerade 2025-03-12 13:51:51 CET (+0100)

Matts Prahl (MP)
matts.prahl@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MATTS PRAHL"
Signerade 2025-03-18 09:29:12 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Pauline Erika Jeanette Lennartsson"
Signerade 2025-03-18 10:27:24 CET (+0100)

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Ystadshus Nr 6

Org.nr 748000-2513

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Ystadshus Nr 6 för räkenskapsåret 2024.

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Ystadshus Nr 6 för räkenskapsåret 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ystad den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Faktor AB

Pauline Lennartsson
Auktoriserad revisor

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

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



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

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

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

2025-03-18 09:26:00 UTC+00:00

Pauline Erika Jeanette Lenn...



SE BankID - 0d101eb7-5900-467d-9e95-bb951333d01d

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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 skuldtynad 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.

Riksbyggen Bostadsrättsförening Ystadshus 6

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening
Ystadshus 6 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.