

Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

RBF Ystadshus nr 1
Org nr: 748000-1069



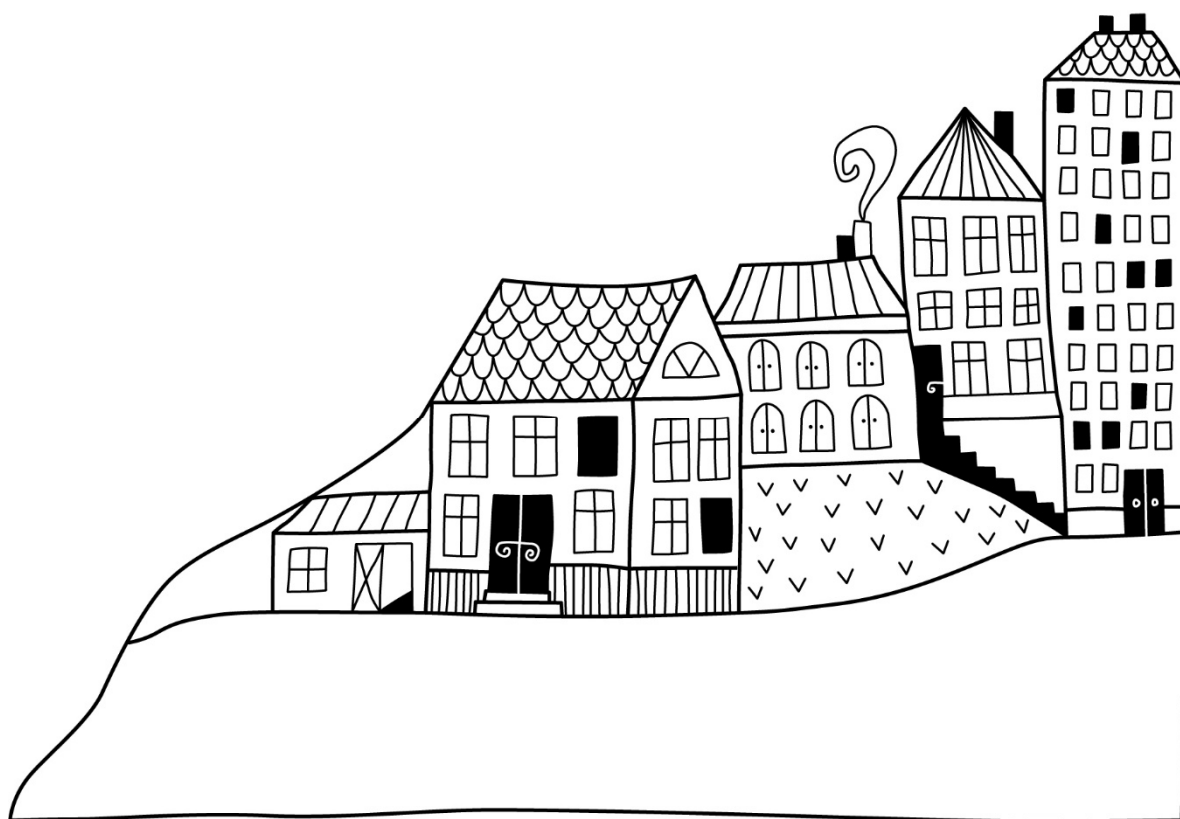
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Noter	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Ystadshus nr 1 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2018-01-01 till 2018-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1953-06-15. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1957-03-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-12.

Föreningen har sitt säte i Ystads kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år vilket främst beror på att föreningens underhållskostnader har varit högre än föregående år. Föreningen har gjort ett större underhållsarbete med fönsterna samt ny utemiljö på innergården. Bortser man från reparations- och underhållskostnaderna är kostnaderna för drift ca 20 tkr lägre än föregående år. Räntekostnaderna har minskat jämfört med föregående år.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 418% till 425%.

I resultatet ingår avskrivningar med 273 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -114 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Jyde 11 i Ystads kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 49 lägenheter och 1 lokal uppförda. Byggnaderna är uppförda 1954. Fastighetens adress är Horsagatan 2 och Stenbocksgatan 3 i Ystad.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	Summa
9	34	6	49

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage
1	14

Total tomtarea:	3 787 m ²
Bostäder bostadsrätt:	2 594 m ²
Total lokalarea:	83 m ²

Årets taxeringsvärde	24 815 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	24 815 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²
Rosenhills Fotvård & Spasalong	82 m ²

Intäkter från lokalhyror utgör ca 3,20 % 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 Riksbyggens ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 142 tkr och planerat underhåll för 742 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 670 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 258 kr/m².

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 19 374 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 645 tkr (249 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 670 tkr (258 kr/m²).

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	
Beskrivning	År
Utemiljö	2017
Målning källardörrar	2017
Torktumlare	2017
Utemiljö	2016
Skorstenar	2013
Trapphus	2011
Stambyte	2005

Årets utförda underhåll (i tkr)	
Beskrivning	Belopp
Installationer	33 t kr
Service fönster	531 tkr
Utemiljö	178 tkr



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Christina Andersson	Ordförande	2019
Mia Mårtensson	Sekreterare	2019
Christel Heidrich Segerström	Ledamot	2020
Roger Nilsson	Ledamot	2019
Emelie Michael	Ledamot	2020
Dario Vrebac	Ledamot	2019

Styrelsesuppleanter

Elin Pettersson	Suppleant	2019
Robert Nilsson	Suppleant	2020
Mattias Kennryd	Suppleant	2019

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Uppdragsgivare	
Kerstin Andersson	Förtroendevald revisor
Håkan Ekstrand, Yrev AB	Auktoriserad revisor

Revisorssuppleanter

Monica Pettersson

Valberedning

Ulf Wilhelmson
Jouko Niiranen

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 56 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 61 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2018-01-01 då den höjdes med 2,0 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2019-01-01.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 645 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

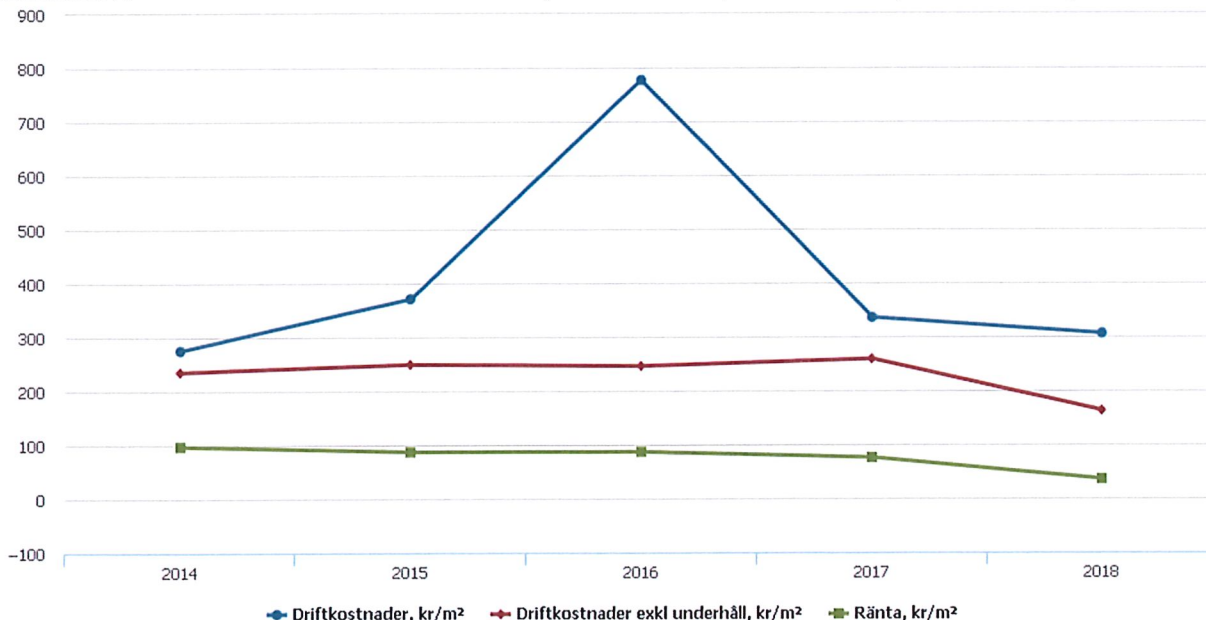
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	2 242	2 203	2 140	2 086	2 039
Resultat efter finansiella poster	-387	310	-902	129	370
Årets resultat	-387	310	-902	129	370
Resultat exklusive avskrivningar	-114	583	-660	377	621
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-784	-13	-1 040	-33	59
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	258	223	142	153	210
Balansomslutning	8 002	8 550	8 355	9 300	9 219
Soliditet %	3	7	4	13	12
Likviditet %	425	418	365	571	567
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	645	632	608	593	582
Bränsletillägg, kr/m ²	166	166	166	166	165
Driftkostnader, kr/m ²	306	336	777	371	275
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	163	259	246	249	235
Ränta, kr/m ²	36	76	87	87	97
Underhållsfond, kr/m ²	348	146	0	225	194
Lån, kr/m ²	1 444	2 832	2 866	2 900	2 901

Skuldkvot % 3,32 3,42 3,58 3,72 3,63



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Handwritten signature and initials.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Fritt		Balanserat resultat	Årets resultat
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond		
Belopp vid årets början	52 300	391 425	-141 588	310 079
Disposition enl. årsstämmobeslut			310 079	-310 079
Reservering underhållsfond		670 000	-670 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-742 402	742 402	
Årets resultat				-385 715
Vid årets slut	52 300	319 023	240 893	-385 715

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	168 492
Årets resultat	-385 715
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-670 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	742 402
Summa	-144 821

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning - 144 821

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 241 792	2 202 883
Övriga rörelseintäkter	Not 3	40 321	11 294
Summa rörelseintäkter		2 282 113	2 214 177
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 587 450	-898 878
Övriga externa kostnader	Not 5	-515 497	-257 691
Personalkostnader	Not 6	-108 078	-281 724
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-273 019	-273 019
Summa rörelsekostnader		-2 484 044	-1 711 312
Rörelseresultat		-201 930	502 865
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	7 056	6 762
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	3 548	4 175
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-194 388	-203 722
Summa finansiella poster		-183 784	-192 785
Resultat efter finansiella poster		-385 715	310 079
Årets resultat		-385 715	310 079

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	6 042 204	6 276 563
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	282 120	320 780
Summa materiella anläggningstillgångar		6 324 324	6 597 343
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	73 500	73 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		73 500	73 500
Summa anläggningstillgångar		6 397 824	6 670 843
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	0	5 459
Övriga fordringar	Not 15	130 998	110 922
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	101 011	34 011
Summa kortfristiga fordringar		232 009	150 392
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	1 371 938	1 729 179
Summa kassa och bank		1 371 938	1 729 179
Summa omsättningstillgångar		1 603 947	1 879 572
Summa tillgångar		8 001 771	8 550 415

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		52 300	52 300
Fond för yttre underhåll		319 023	391 425
Summa bundet eget kapital		371 323	443 725
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		240 894	-141 588
Årets resultat		-385 715	310 079
Summa fritt eget kapital		-144 821	168 492
Summa eget kapital		226 502	612 217
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	7 399 407	7 488 155
Summa långfristiga skulder		7 399 407	7 488 155
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	91 248	91 248
Leverantörsskulder	Not 19	79 859	44 800
Skatteskulder		0	2 832
Övriga skulder	Not 20	1 108	6 314
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	204 805	304 849
Summa kortfristiga skulder		377 020	450 043
Summa eget kapital och skulder		8 001 771	8 550 415



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 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
Standardförbättringar	Linjär	50
Installationer - elysator	Linjär	10
Installation - Fiber	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 673 400	1 640 532
Hyror, lokaler	71 808	70 619
Hyror, garage	66 400	62 400
Bränsleavgifter, bostäder	430 184	429 333
Summa nettoomsättning	2 241 792	2 202 883

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Övriga ersättningar	8 420	8 209
Fakturerade kostnader	900	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	16
Vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	29 000	0
Övriga rörelseintäkter	2 000	3 069
Summa övriga rörelseintäkter	40 321	11 294

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-742 402	-204 807
Reparationer	-141 837	-43 458
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-69 663	-68 585
Försäkringspremier	-26 150	-24 905
Kabel- och digital-TV	-27 700	-27 294
Återbäring från Riksbyggen	3 625	5 200
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 169	-2 731
Snö- och halkbekämpning	-59 785	0
Förbrukningsinventarier	-6 724	-7 046
Fordons- och maskinkostnader	0	-9 406
Vatten	-86 688	-88 672
Fastighetsel	-28 996	-28 749
Uppvärmning	-344 218	-365 041
Sophantering och återvinning	-25 911	-24 019
Trädgårdsskötsel	-29 831	-9 366
Summa driftkostnader	-1 587 450	-898 878



Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-480 824	-219 750
Resekostnader	-1 008	0
Arvode, yrkesrevisorer	-6 559	-6 568
Övriga förvaltningskostnader	-4 669	-3 489
Kreditupplysningar	-1 175	-800
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 868	-7 840
Representation	-1 178	-1 210
Kontorsmateriel	-6 747	-4 139
Telefon och porto	0	-200
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-50
Medlems- och föreningsavgifter	-2 058	-2 058
Bankkostnader	-1 710	-775
Övriga externa kostnader	-700	-10 812
Summa övriga externa kostnader	-515 497	-257 691

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Lön till kollektivanställda	-4 630	-154 748
Styrelsearvoden	-62 500	-44 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 000	-2 000
Pensionskostnader	1 096	0
Övriga personalkostnader	-13 400	-13 500
Sociala kostnader	-22 644	-66 976
Summa personalkostnader	-108 078	-281 724

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

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	-234 359	-234 359
Avskrivning Installationer	-38 660	-38 660
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-273 019	-273 019

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	7 056	6 762
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	7 056	6 762



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	3 536	4 159
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	12	0
Övriga ränteintäkter	0	16
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3 548	4 175

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-186 665	-196 143
Övriga räntekostnader	-324	0
Övriga finansiella kostnader	-7 399	-7 579
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-194 388	-203 722

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	1 287 396	1 287 396
Mark	37 866	37 866
Tillkommande utgifter	11 717 948	11 717 948
	13 043 210	13 043 210
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	13 043 210	13 043 210

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-1 287 396	-1 287 396
Tillkommande utgifter	-5 479 251	-5 244 892
	- 6 766 647	- 6 532 288

Årets avskrivningar

Årets avskrivning tillkommande utgifter	-234 359	-234 359
	- 234 359	- 234 359

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	- 7 001 006	- 6 766 647
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	6 042 204	6 276 563
--	------------------	------------------

Varav

Mark	37 866	37 866
Tillkommande utgifter	6 286 458	6 238 697

Taxeringsvärden

Bostäder	24 400 000	24 400 000
Lokaler	415 000	415 000



Totalt taxeringsvärde	24 815 000	24 815 000
varav byggnader	17 708 000	17 708 000
varav mark	7 107 000	7 107 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	105 983	105 983
Installationer	386 600	67 900
	492 583	173 883
Årets anskaffningar		
Installationer	0	318 700
	0	318 700
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	492 583	492 583
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-105 983	-105 983
Installationer	-65 820	-20 370
	- 171 803	- 126 353
Årets avskrivningar		
Installationer	-38 660	-38 660
	- 38 660	- 38 660
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-105 983	-105 983
Installationer	-104 480	-65 820
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 210 463	- 165 013
Restvärde enligt plan vid årets slut	282 120	320 780
Varav		
Installationer	282 120	320 780

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2018-12-31	2017-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	73 500	73 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	73 500	73 500

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	5 459
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	5 459

Not 15 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattefordringar	25 058	26 136
Skattekonto	105 940	72 863
kortfristiga lånefordringar	0	11 923
Summa övriga fordringar	130 998	110 922

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	30 009	26 150
Förutbetalt förvaltningsarvode	63 906	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	7 096	6 834
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	1 027
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	101 011	34 011

Not 17 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Handkassa	3 000	3 000
Bankmedel	971 051	967 515
Transaktionskonto	397 886	758 664
Summa kassa och bank	1 371 938	1 729 179

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	7 490 655	7 579 403
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-91 248	-91 248
Långfristig skuld vid årets slut	7 399 407	7 488 155

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	3,00%	2020-02-27	1 784 920,00	0,00	0,00	1 784 920,00
SWEDBANK	1,41%	2021-08-25	716 323,00	0,00	7 500,00	708 823,00
SWEDBANK	1,75%	2022-04-25	2 275 024,00	0,00	81 248,00	2 193 776,00
SWEDBANK	3,06%	2024-01-25	2 803 136,00	0,00	0,00	2 803 136,00
Summa			7 579 403,00	0,00	88 748,00	7 490 655,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 91 248 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering är 2-5 år ca 91 248 kr årligen

Not 19 Leverantörsskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Leverantörsskulder	79 859	44 800
Summa leverantörsskulder	79 859	44 800

Not 20 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	1 158	6 364
Avräkning hyror och avgifter	-50	-50
Summa övriga skulder	1 108	6 314

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna löner	0	12 231
Upplupna räntekostnader	18 709	17 956
Upplupna elkostnader	4 160	6 283
Upplupna vattenavgifter	14 141	13 954
Upplupna värmekostnader	42 483	44 580
Upplupna kostnader för renhållning	2 896	2 563
Upplupna revisionsarvoden	13 126	6 567
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	13 649
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	109 289	187 065
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	204 805	304 849

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	9 383 000	9 383 000



Styrelsens underskrifter

Ystad 27/3 - 19

Ort och datum



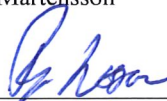
Christina Andersson



Mia Mårtensson



Christel Heidrich Segerström



Roger Nilsson



Emelie Michael



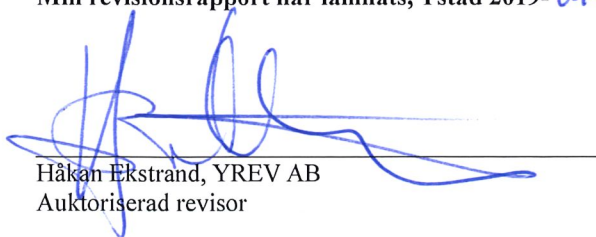
Dario Vrebac

Mitt granskningsprogram har lämnats, Ystad 2019- 04-02



Kerstin Andersson
Internrevisor

Min revisionsrapport har lämnats, Ystad 2019- 04-10



Håkan Ekstrand, YREV AB
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf

Ystadshus nr 1

Org.nr 748000-1069

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Ystadshus nr 1 för räkenskapsåret 2018.

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 2018-12-31 och av dess finansiella resultat 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. Risker 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 Brf Ystadshus nr 1 för räkenskapsåret 2018 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 den 10 april 2019

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisör

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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RBF Ystadshus nr 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Ystadshus nr 1 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

