

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

Riksbyggen BRF Ystadshus nr 1
Org nr: 748000-1069



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF
Ystadshus nr 1 får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 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 501 tkr bättre än föregående år.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år vilket främst beror på att föreningens underhållskostnader har varit lägre än föregående år. Kostnader för reparationer och snö- och halkbekämpning har även minskat. Räntekostnaderna har minskat jämfört med föregående år på grund av att ett av lånen har omsatts till lägre ränta.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 427% till 471%.

I resultatet ingår avskrivningar med 273 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 388 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.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

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



Lägenhetsfördelning	Antal
1 rum och kök	9
2 rum och kök	34
3 rum och kök	6

Dessutom tillkommer	Antal
Antal lokaler	1
Antal garage	14

Total tomtarea	3 787 m ²
Total bostadsarea	2 594 m ²
Total lokalarea	82 m ²

Årets taxeringsvärde	27 695 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	24 815 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta
Rosenhills Fotvård & Spasalong	82 m ²

Intäkter från lokalthyror utgör ca 3,2 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

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 92 tkr och planerat underhåll för 400 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 664 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 248 kr/m²

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 664 tkr (248 kr/m²).

Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stambyte	2005
Trapphus	2011
Skorstenar	2013
Utemiljö	2016
Torktumlare	2017
Målning källardörrar	2017
Utemiljö	2017
Installationer	2018
Service av fönster	2018
Utemiljö	2018

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Kanaltak	29 051 kr
Underhållsspolning	52 032 kr
Utemiljö	319 308 kr

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	2021
Caroline Isgren	Sekreterare	2021
Christel Heidrich Segerström	Ledamot	2020
Roger Nilsson	Ledamot	2021
Emelie Michael	Ledamot	2020
Maria Rudolfsson	Ledamot	Utsedd av Riksbyggen

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Elin Pettersson	Suppleant	2021
Robert Nilsson	Suppleant	2020
Mattias Kennryd	Suppleant	Utsedd av Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kerstin Andersson <i>bortgången</i>	Förtroendevald revisor	2020
Håkan Ekstrand, Yrev Ab	Auktoriserad revisor	2020

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Monica Pettersson	2020

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ulf Wilhelmson	2020
Jouko Niiranen	2020

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 61 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 59 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2 % från och med 2020-01-01.

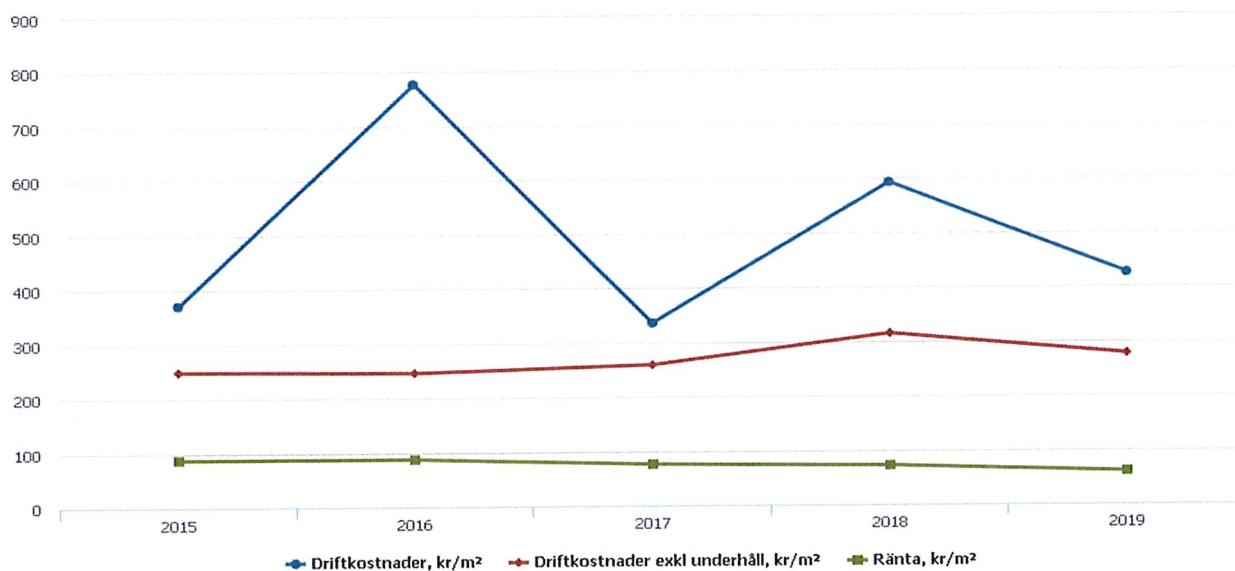
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 664 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 295	2 242	2 203	2 140	2 086
Resultat efter finansiella poster	115	-386	310	-902	129
Årets resultat	115	-386	310	-902	129
Resultat exklusive avskrivningar	388	-113	583	-660	377
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-276	-783	-13	-1 040	-33
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	248	250	223	142	153
Balansomslutning	8 062	8 002	8 550	8 355	9 300
Soliditet %	4	3	7	4	13
Likviditet %	471	427	418	365	571
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	664	645	632	608	593
Bränsletillägg, kr/m ²	166	166	166	166	166
Driftkostnader, kr/m ²	426	593	336	777	371
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	277	315	259	246	249
Ränta, kr/m ²	60	72	76	87	87
Underhållsfond, kr/m ²	218	119	146	0	225
Lån, kr/m ²	2 765	2 799	2 832	2 866	2 900
Skuldkvot %	3,21	3,32	3,42	3,58	3,72



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 i procent av balansomslutningen.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	52 300	319 023	240 894	-385 715
Disposition enl. årsstämmobeslut			-385 715	385 715
Reservering underhållsfond		664 000	-664 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-400 391	400 391	
Årets resultat				115 364
Vid årets slut	52 300	582 632	-408 430	115 364

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-144 821
Årets resultat	115 364
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-664 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	400 391
Summa	-293 066

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	-293 066
--	-----------------

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




Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 294 556	2 241 792
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 157	40 321
Summa rörelseintäkter		2 304 713	2 282 113
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 141 865	-1 587 450
Övriga externa kostnader	Not 5	-530 610	-515 497
Personalkostnader	Not 6	-93 248	-108 078
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-273 019	-273 019
Summa rörelsekostnader		-2 038 742	-2 484 044
Rörelseresultat		265 971	-201 930
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	7 056	7 056
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 373	3 548
Räntekostnader och liknande resultatposter		-161 037	-194 388
Summa finansiella poster		-150 608	-183 784
Resultat efter finansiella poster		115 364	-385 715
Årets resultat		115 364	-385 715



Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	5 807 845	6 042 204
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	243 460	282 120
Summa materiella anläggningstillgångar		6 051 305	6 324 324
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i Riksbyggen	Not 11	73 500	73 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		73 500	73 500
Summa anläggningstillgångar		6 124 805	6 397 824
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		486	0
Övriga fordringar	Not 12	159 907	130 998
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	103 702	101 011
Summa kortfristiga fordringar		264 095	232 009
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 672 766	1 371 938
Summa kassa och bank		1 672 766	1 371 938
Summa omsättningstillgångar		1 936 861	1 603 947
Summa tillgångar		8 061 666	8 001 771



Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		52 300	52 300
Fond för yttre underhåll		582 632	319 023
Summa bundet eget kapital		634 932	371 323
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-408 430	240 894
Årets resultat		115 364	-385 715
Summa fritt eget kapital		-293 066	-144 821
Summa eget kapital		341 866	226 502
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	7 308 159	7 399 407
Summa långfristiga skulder		7 308 159	7 399 407
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	91 248	91 248
Leverantörsskulder		50 231	79 859
Övriga skulder		0	-50
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	270 162	204 805
Summa kortfristiga skulder		411 641	375 862
Summa eget kapital och skulder		8 061 666	8 001 771



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	115 364	-385 715
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	273 019	273 019
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	388 383	-112 696
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-32 085	-81 617
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	35 779	-74 181
Kassaflöde från den löpande verksamheten	392 077	-268 494
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-91 248	-88 748
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-91 248	-88 748
Årets kassaflöde	300 829	-357 242
Likvidamedel vid årets början	1 371 937	1 729 179
Likvidamedel vid årets slut	1 672 766	1 371 937



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.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 723 560	1 673 400
Hyrer, lokaler	73 440	71 808
Hyrer, garage	67 200	66 400
Bränsleavgifter, bostäder	430 356	430 184
Summa nettoomsättning	2 294 556	2 241 792

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga ersättningar	5 804	8 420
Fakturerade kostnader	900	900
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	1
Vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	29 000
Övriga rörelseintäkter	3 453	2 000
Summa övriga rörelseintäkter	10 157	40 321

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-400 391	-742 402
Reparationer	-91 753	-141 837
Fastighetsavgift	-74 423	-69 663
Försäkringspremier	-30 009	-26 150
Kabel- och digital-TV	-28 392	-27 700
Återbäring från Riksbyggen	6 500	3 625
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 238	-1 169
Obligatoriska besiktningar	-31 196	0
Snö- och halkbekämpning	-7 922	-59 785
Förbrukningsinventarier	-8 622	-6 724
Vatten	-74 926	-86 688
Fastighetsel	-27 303	-28 996
Uppvärmning	-341 838	-344 218
Sophantering och återvinning	-27 220	-25 911
Extradebiterad trädgårdsskötsel	-3 133	-29 831
Summa driftkostnader	-1 141 865	-1 587 450

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode	-497 325	-480 824
Resekostnader	-498	-1 008
Arvode, yrkesrevisorer	-6 563	-6 559
Övriga förvaltningskostnader	-6 712	-4 669
Kreditupplysningar	-3 600	-1 175
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 977	-8 868
Representation	-2 782	-1 178
Kontorsmateriel	0	-6 747
Medlems- och föreningsavgifter	-2 058	-2 058
Bankkostnader	-1 550	-1 710
Övriga externa kostnader	-2 544	-700
Summa övriga externa kostnader	-530 610	-515 497



Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Lön	-2 016	-4 630
Styrelsearvoden	-64 400	-62 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 864	-6 000
Pensionskostnader*	2 681	1 096
Övriga personalkostnader	-11 966	-13 400
Sociala kostnader	-13 683	-22 644
Summa personalkostnader	-93 248	-108 078

* Återbetalning tidigare pensionsavsättning

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	-234 359	-234 359
Avskrivning Installationer	-38 660	-38 660
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-273 019	-273 019

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Utdelning på andelsäggande i Riksbyggen	7 056	7 056
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	7 056	7 056



Not 9 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
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
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 287 396	-1 287 396
Tillkommande utgifter	-5 713 610	-5 479 251
	-7 001 006	-6 766 647
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-234 359	-234 359
	-234 359	-234 359
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-7 235 365	-7 001 006
Restvärde enligt plan vid årets slut	5 807 845	6 042 204
Varav		
Mark	37 866	37 866
Tillkommande utgifter	5 769 979	6 004 338
Taxeringsvärden		
Bostäder	27 000 000	24 400 000
Lokaler	695 000	415 000
Totalt taxeringsvärde	27 695 000	24 815 000
varav byggnader	19 958 000	17 708 000
varav mark	7 737 000	7 107 000



Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	105 983	105 983
Installationer	386 600	386 600
	492 583	492 583
Utrangeringar		
Inventarier och verktyg	-43 063	
Restvärde enligt plan vid årets slut	-43 063	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	449 520	492 583
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-105 983	-105 983
Installationer	-104 480	-65 820
	-210 463	-171 803
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Utrangering inventarier och verktyg - gjord avskrivning	43 063	
	43 063	0
Årets avskrivningar		
Installationer	-38 660	-38 660
	-38 660	-38 660
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-62 920	-105 983
Installationer	-143 140	-104 480
	-206 060	-210 463
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-206 060	-210 463
Restvärde enligt plan vid årets slut	243 460	282 120
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	243 460	282 120

Not 11 Andelar i Riksbyggen

	2019-12-31	2018-12-31
147 garantikapital á 500 kr i Riksbyggen	73 500	73 500
Summa andelar i Riksbyggen	73 500	73 500




Not 12 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	20 298	25 058
Skattekonto	139 609	105 940
Summa övriga fordringar	159 907	130 998

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	30 759	30 009
Förutbetalt förvaltningsarvode	65 762	63 906
Förutbetald kabel-tv-avgift	7 180	7 096
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	103 702	101 011

Not 14 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handkassa	3 000	3 000
SBAB	974 386	971 051
Transaktionskonto Swedbank	695 380	397 886
Summa kassa och bank	1 672 766	1 371 938

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	7 399 407	7 490 655
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-91 248	-91 248
Långfristig skuld vid årets slut	7 308 159	7 399 407

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	3,00%	2020-02-27	1 784 920	0,00	0,00	1 784 920
SWEDBANK	1,41%	2021-08-25	708 823	0,00	10 000	698 823
SWEDBANK	1,75%	2022-04-25	2 193 776	0,00	81 248	2 112 528
SWEDBANK	1,78%	2024-01-25	2 803 136	0,00	0,00	2 803 136
Summa			7 490 655,00	0,00	91 248,00	7 399 407,00

*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 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	20 054	18 709
Upplupna elkostnader	3 430	4 160
Upplupna vattenavgifter	0	14 141
Upplupna värmekostnader	40 346	42 483
Upplupna kostnader för renhållning	1 711	2 896
Upplupna revisionsarvoden	6 563	13 126
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	198 058	109 289
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	270 162	204 805

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	9 383 000	9 383 000

Styrelsens underskrifter

Ystad 200401

Ort och datum



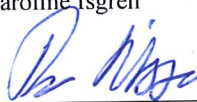
Christina Andersson



Caroline Isgren



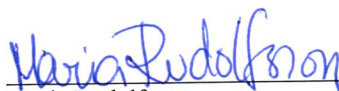
Emelie Michael



Roger Nilsson

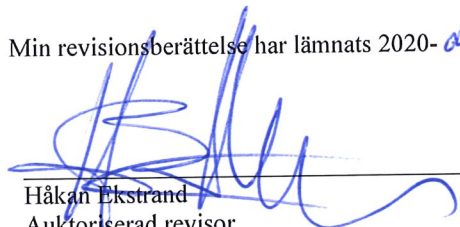


Christel Heidrich Segerström



Maria Rudolfsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-01-24



Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor
Yrev AB

Mitt granskningsprogram har lämnats 2020-03-30



Monica Pettersson, revisorssuppleant träder in i
förtroendevald revisors ställe



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 2019.

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 2019-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

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

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett

sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Brf Ystadshus nr 1 för räkenskapsåret 2019 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

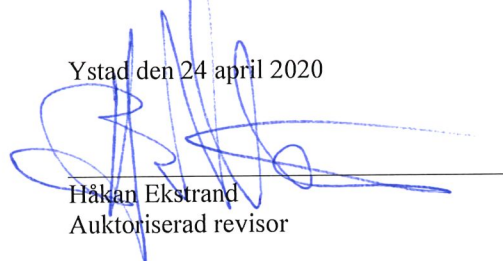
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 24 april 2020



Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

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 överlätas 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 planliga 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 BRF Ystadshus nr 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen BRF 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

