
Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

RBF Ystadshus nr 11
Org nr: 716406-9846



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Ystadshus nr 11 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1980-10-23. Nuvarande stadgar registrerades 2018-09-12.

Föreningen har sitt säte i Ystads kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat något jämfört med föregående år vilket dels beror på högre reparationskostnader. Räntekostnaderna är 77 tkr lägre än föregående år.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 74 % till 384 %. Förändringen beror framförallt på grund av att föreningen har punktamorterat på lånen under 2018.

I resultatet ingår avskrivningar med 244 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 227 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Björnbäret 1, Blåbäret 1, Krusbäret 1, Vinbäret 1 samt Hälsobacken 2:46 och 2:48 i Ystad kommun. På fastigheterna finns 44 lägenheter och en föreningslokal. Byggnaderna är uppförda 1987 och fastigheternas adresser är Björnbärsstigen 1 och 3 A-C samt 5 A-G, Blåbärsstigen 5 A-D, Hallonstigen 3 och 4 A-F, Krusbärsstigen 1 A-B, 2 A-D och 4 A-E samt Lingonstigen 7 A-D i Ystad.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

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



Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
9	26	9	44

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
1	58	49

Total tomtarea 13 660 m²

Total bostadsarea 3 546 m²

Årets taxeringsvärde 33 937 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk och teknisk förvaltning	Riksbyggen
Felanmälan och jour	Riksbyggen
Årlig uppdatering av underhållsplan	Riksbyggen
Underhållsavtal undercentral	Siemens
Fastighetsel	Luleå Energi
Kabel-TV	Com Hem AB
Bredband	Com Hem AB
Snöröjning	Landwork (2018/2019)
Snöröjning	Ystad Trädgårdsservice (2019/2020)

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 154 tkr och planerat underhåll för 288 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 1 284 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 362 kr/m².

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 44 323 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 477 tkr (416 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 284 000 tkr (362 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	Kommentar
Husropp utvändigt	2018	Lagning av sten och fog i fasad. Bytt takpannor och lockpannot
Installationer	2018	Termostat, adapter, packboxar
Husropp utvändigt	2017	Förrådsdörrar
Föreningslokal	2017	Nytt kök och renovering av hall Stamspolning samt underhåll av ventilation
Installationer	2016	
Husropp utvändigt	2016	Plåtarbete burspråk
Avlopp	2015	Underhållsspolning
Elinstallation	2015	Byte av stolpbelysning
Markytor	2015	Ny lekutrustning
Garage	2014	Byte fjädrar samt injustering av portar
Fasader	2014	Målning och renovering av gavelpanel och plank

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer - bytt 7 st rotormotorer, 1 st kretskort och 2 st fläktar	54 570
Garage och p-platser – Beläggningsarbeten, garageportar - klämskydd	233 670



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Johanna Gaum	Ordförande	2021
Ingela Rickard Holst	Vice ordförande	2020
Åke Persson	Sekreterare	2021
Christer Nilsson	Ledamot	2021
Ann-Christin Davidsson	Ledamot	2020
Fredrik Rosdahl	Ledamot	2020
Dario Vrebac	Ledamot Riksbyggen	Riksbyggen

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Meta Åberg	Suppleant	2021
Stellan Nilsson	Suppleant	2020
Mattias Kennryd	Suppleant Riksbyggen	Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Nils-Arne Nilsson	Internrevisor	Stämman
Håkan Ekstrand, Yrev AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ann-Margreth Hansson	Stämman

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Nils-Arne Nilsson	Stämman
Birgit Holmqvist	Stämman

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 74 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 70 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höjning av årsavgiften med 1,5 %.

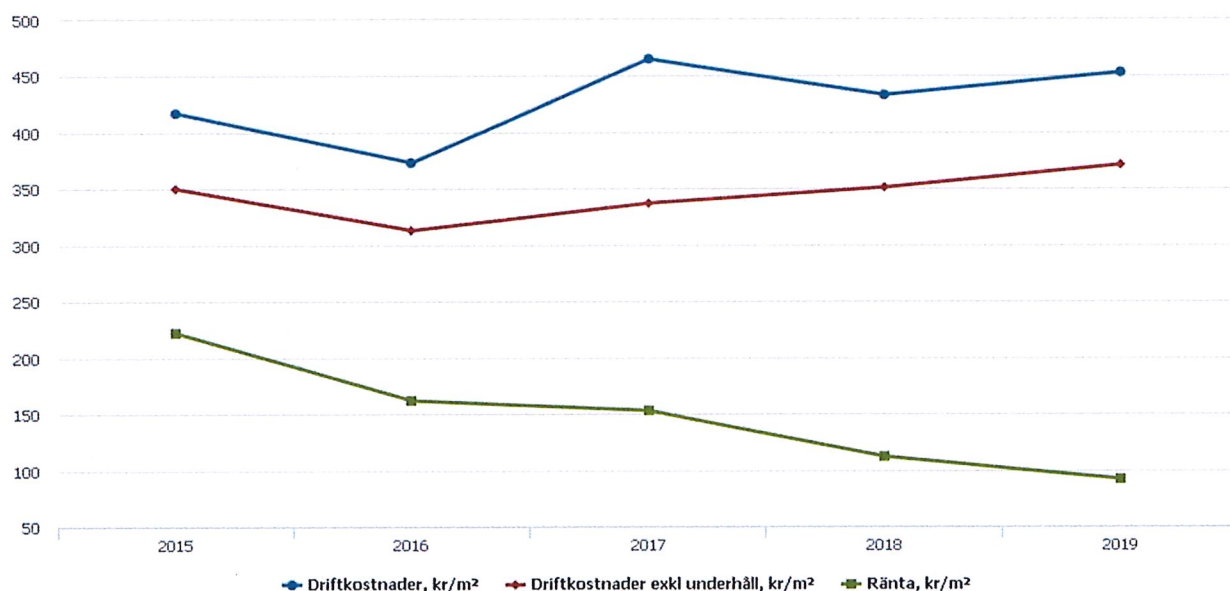
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 828 kr/m²/år.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	3 541	3 508	3 509	3 509	3 453
Resultat efter finansiella poster	983	954	648	972	607
Årets resultat	983	954	648	972	607
Resultat exklusive avskrivningar	1 227	1 198	893	1 216	851
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-56	18	-227	186	31
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	362	333	316	290	231
Balansomslutning	24 564	23 897	25 824	25 598	24 572
Soliditet %	25	21	16	14	10
Likviditet %	384	74	452	361	315
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	828	828	828	828	815
Bränsletillägg, kr/m ²	112	112	112	112	112
Driftkostnader, kr/m ²	453	433	465	373	417
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	371	351	337	313	350
Ränta, kr/m ²	92	112	153	162	222
Underhållsfond, kr/m ²	1 492	1 211	961	773	542
Lån, kr/m ²	5 056	5 155	5 942	6 007	6 064
Skuldkvot %	5,00	5,00	6,00	6,00	6,00



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.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	686 005	0	0	4 294 651	-820 270	953 702
Disposition enl. årsstämmobeslut					953 702	-953 702
Reservering underhållsfond				1 284 000	-1 284 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-288 240	288 240	
Årets resultat						983 457
Vid årets slut	686 005	0	0	5 290 411	-862 328	983 457

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	133 432
Årets resultat	983 457
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 284 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	288 240
Summa	121 129

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **121 129**

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	3 541 581	3 508 656
Övriga rörelseintäkter	Not 3	18 044	17 749
Summa rörelseintäkter		3 559 625	3 526 405
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 605 102	-1 536 814
Övriga externa kostnader	Not 5	-198 565	-201 288
Personalkostnader	Not 6	-213 050	-206 032
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-244 325	-244 325
Summa rörelsekostnader		-2 261 042	-2 188 459
Rörelseresultat		1 298 583	1 337 946
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	6 336	6 336
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	2 992	7 500
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-324 454	-398 080
Summa finansiella poster		-315 126	-384 244
Resultat efter finansiella poster		983 126	953 702
Årets resultat		983 457	953 702



Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	21 134 255	21 378 580
Summa materiella anläggningstillgångar		21 134 255	21 378 580
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	66 000	66 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		66 000	66 000
Summa anläggningstillgångar		21 200 255	21 444 580
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	0	60
Övriga fordringar	Not 14	36 005	36 377
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	126 544	96 498
Summa kortfristiga fordringar		162 549	132 935
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	3 183 216	2 320 239
Summa kassa och bank		3 183 216	2 320 239
Summa omsättningstillgångar		3 345 765	2 453 173
Summa tillgångar		24 546 020	23 897 754



Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		686 005	686 005
Fond för yttre underhåll		5 290 411	4 294 651
Summa bundet eget kapital		5 976 416	4 980 656
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-862 328	-820 270
Årets resultat		983 457	953 702
Summa fritt eget kapital		121 129	133 432
Summa eget kapital		6 097 545	5 114 087
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	17 577 572	17 928 356
Summa långfristiga skulder		17 577 572	17 928 356
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	350 784	350 784
Leverantörsskulder	Not 18	60 013	79 812
Skatteskulder	Not 19	40 569	30 469
Övriga skulder	Not 20	7 016	16 498
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	412 522	377 747
Summa kortfristiga skulder		870 904	855 310
Summa eget kapital och skulder		24 546 020	23 897 754



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
Byggnader	Linjär	120
Lekplats	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 934 600	2 934 600
Hyror, garage	172 800	139 200
Hyror, p-platser	42 585	42 300
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 560	-3 600
Bränsleavgifter, bostäder	396 156	396 156
Summa nettoomsättning	3 541 581	3 508 656

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga lokalintäkter	8 800	3 600
Övriga ersättningar	9 071	3 616
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	0
Övriga rörelseintäkter	180	75
Försäkringsersättningar	0	10 458
Summa övriga rörelseintäkter	18 044	17 749



Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-288 240	-293 585
Reparationer	-154 124	-92 410
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-254 528	-254 528
Försäkringspremier	-40 875	-35 619
Kabel- och digital-TV	-77 496	-77 037
Återbäring från Riksbyggen	2 100	1 750
Serviceavtal	-9 624	-17 208
Snö- och halkbekämpning	-10 840	-60 901
Statuskontroll	-66 000	0
Drift och förbrukning, övrigt	-38 750	0
Förbrukningsinventarier	-34 896	-43 632
Vatten	-183 551	-181 014
Fastighetsel	-21 799	-21 700
Uppvärmning	-344 479	-363 684
Sophantering och återvinning	-47 131	-54 352
Förvaltningsarvode drift	-34 869	-42 895
Summa driftkostnader	-1 605 102	-1 536 814

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-145 535	-145 000
Lokalkostnader	-290	0
Resekostnader	-814	-20
Arvode, yrkesrevisor	-6 565	-6 559
Övriga förvaltningskostnader	-6 411	-4 733
Kreditupplysningar	-200	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 931	-4 064
Representation	-4 084	0
Kontorsmateriel	-12 762	-3 011
Telefon och porto	0	-82
Medlems- och föreningsavgifter	-1 848	-1 848
Bankkostnader	-3 550	-4 050
Övriga externa kostnader	-5 576	-31 921
Summa övriga externa kostnader	-198 565	-201 288



Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Lön till kollektivanställda	-115 280	-110 124
Styrelsearvoden	-53 523	-52 976
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-7 000	-5 000
Övriga personalkostnader	-7 800	-7 800
Sociala kostnader	-29 447	-30 132
Summa personalkostnader	-213 050	-206 032

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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-228 419	-228 419
Avskrivning Markanläggningar	-15 906	-15 906
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-244 325	-244 325

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	6 336	6 336
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	6 336	6 336

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	2 992	7 500
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 992	7 500

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-325 465	-402 926
Övriga räntekostnader	-180	4 846
Övriga finansiella kostnader	1 191	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-324 454	-398 080



Not 11 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	26 020 686	26 020 686
Mark	1 200 000	1 200 000
Tillkommande utgifter	52 000	52 000
Markanläggning	159 063	159 063
	27 431 749	27 431 749
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	27 431 749	27 431 749

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-5 921 629	-5 693 220
Tillkommande utgifter	-52 000	-52 000
Markanläggningar	-79 530	-63 624
	-6 053 159	-5 808 844
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-228 418	-228 418
Årets avskrivning markanläggningar	-15 906	-15 906
	-244 324	-244 324
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-6 297 483	-6 053 168

Restvärde enligt plan vid årets slut	21 134 255	21 378 579
---	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	19 870 629	20 099 047
Mark	1 200 000	1 200 000
Tillkommande utgifter	63 626	79 532

Taxeringsvärde

Bostäder och mark	33 937 000	33 937 000
Summa taxeringsvärde	33 937 000	33 937 000

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Andra långfristiga fordringar	66 000	66 000
Summa andra långfristiga fordringar	66 000	66 000



Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	60
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	60

Not 14 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	36 005	35 279
Övriga kortfristiga fordringar	0	1 098
Summa övriga fordringar	36 005	36 377

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	41 897	40 875
Förutbetalt förvaltningsarvode	36 384	36 250
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	19 373
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	19 439	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28 824	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	126 544	96 498

Not 16 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handkassa	8 113	6 600
Bankmedel	874 338	871 345
Transaktionskonto	2 300 766	1 442 294
Summa kassa och bank	3 183 216	2 320 239



Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	17 928 356	18 279 140
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-350 784	-350 784
Långfristig skuld vid årets slut	17 577 572	17 928 356

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,79%	2019-03-25	4 127 760,00	-4 127 760,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,79%	2020-03-24	0,00	4 127 760,00	0,00	4 127 760,00
STADSHYPOTEK	1,19%	2020-03-30	1 567 760,00	0,00	120 000,00	1 447 760,00
STADSHYPOTEK	1,28%	2020-05-28	4 450 000,00	0,00	0,00	4 450 000,00
STADSHYPOTEK	1,24%	2021-03-01	4 090 000,00	0,00	120 000,00	3 970 000,00
SWEDBANK	3,71%	2022-12-20	4 043 620,00	0,00	110 784,00	3 932 836,00
Summa			18 279 140,00	0,00	350 784,00	17 928 356,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 350 784 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering år 2-5 är ca 350 784 kr årligen.

Not 18 Leverantörsskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	52 247	74 763
Ej reskontraförda leverantörsskulder	7 766	5 049
Summa leverantörsskulder	60 013	79 812

Not 19 Skatteskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skatteskulder	40 569	30 469
Summa skatteskulder	40 569	30 469

Not 20 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skuld för moms	532	304
Skuld sociala avgifter och skatter	6 484	15 834
Avräkning hyror och avgifter	0	360



Not 20 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skuld för moms	532	304
Skuld sociala avgifter och skatter	6 484	15 834
Avräkning hyror och avgifter	0	360
Summa övriga skulder	7 016	16 498

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	44 881	75 666
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 133	0
Upplupna elkostnader	1 744	2 930
Upplupna vattenavgifter	29 979	29 494
Upplupna värmekostnader	42 280	43 737
Upplupna kostnader för renhållning	6 880	6 272
Upplupna revisionsarvoden	6 564	6 563
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	5 288
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	279 061	207 797
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	412 522	377 747

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	27 439 000	27 439 000



Styrelsens underskrifter, Ystad 2020-

Ystad 2020 03 03

Ort och datum

Johanna Gaum
Johanna Gaum

Åke Persson
Åke Persson

Fredrik Rosdahl
Fredrik Rosdahl

Christer Nilsson
Christer Nilsson

Ann-Christin Davidsson
Ann-Christin Davidsson

Ingela Rickard Holst
Ingela Rickard Holst

Dario Vrebac
Dario Vrebac

Mitt granskningsprogram har lämnats, Ystad 2020-03-03

Nils-Arne Nilsson
Nils-Arne Nilsson
Internrevisor

Min revisionsberättelse har lämnats, Ystad 2020-03-11

Håkan Ekstrand, YREV AB
Håkan Ekstrand, YREV AB
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Ystadshus 11
Org.nr 716406-9846

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Ystadshus 11 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 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 RBF Ystadshus 11 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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

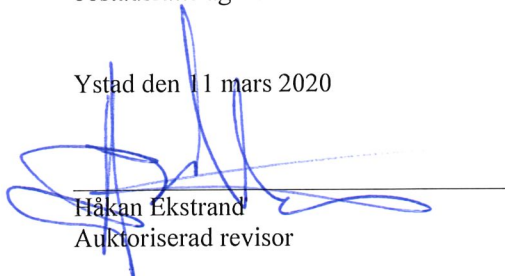
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 11 mars 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 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 motsvaras 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 11

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Ystadshus nr 11 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