

Årsredovisning

2018-07-01 – 2019-06-30

Riksbyggen Brf Ystadshus 12
Org nr: 716438-4435



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf Ystadshus
12 får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2018-07-01 till 2019-06-30

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till -10 383 561 kr.

Föreningen har sitt säte i Ystad kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år pga. ökade räntekostnader och liknande resultatposter.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på lägre underhållskostnader. Räntekostnaderna har ökat.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 934 % till 882 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 166 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 543 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Syltgurkan 2, Rödbetan 5, Potatisen 4 i Ystads kommun. På fastigheten finns 20 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1989. Fastighetens adress är Rotfruktsgatan 15-37 samt 44-58 i Ystad.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade 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
2	4	14	20

Total bostadsarea 2 004 m²

Årets taxeringsvärde 22 652 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 22 652 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

Föreningen har ingått följande avtal**Leverantör****Avtal**

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Gunnar Karlson Sverige AB	Service värmepannor
Teleservice from. 2015-05	Kabel-tv

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 120 tkr och planerat underhåll för 56 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 9 031 tkr för närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 903 tkr (451kr/kvm). Avsättning för verksamhetsåret har skett enligt underhållsplan.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll**Beskrivning****År****Kommentar**

Målning trä/plåt	2011	
Värmepumpar	2011-2013	
Garageportar	2013	
Stamspolning	2014	
Värmepannor	2014	
Installationer, 20 st elcentraler, byte av 2 st elpannor	2016	
Huskropp utvändigt, översyn av tegelstenar och fogar (frostsprängning)	2016	
Underhåll av lägenheter (sviktande golv)	2018-2019	

Årets utförda underhåll (i tkr)**Beskrivning****Belopp**

Underhåll av lägenheter (sviktande golv)	56 tkr
--	--------

Planerat underhåll**År**

Målning och tvättning trä och plåt	2019-2020
Målning och tvättning av yttertak	2019-2020

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Tommy Andersson	Ordförande	2020/2021
Maria Bacon	Ledamot	2020/2021
Marcus Larsson	Ledamot	2019/2020
Mattias Kennryd	Ledamot, utsedd av Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Stefan Borg	Suppleant	2020/2021
Peter Westergren	Suppleant	2019/2020
Signe Malmgren	Suppleant	2020/2021
Maria Rudolfsson	Suppleant, utsedd av Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Thomas Bengtsson	Föreningsrevisor
Håkan Ekstrand, YREV AB	Auktoriserad revisor

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Dan-Peter Nilsson	

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jörgen Johansson	
Barbro Andersson	
Berit Mattson	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 34 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 35 personer.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

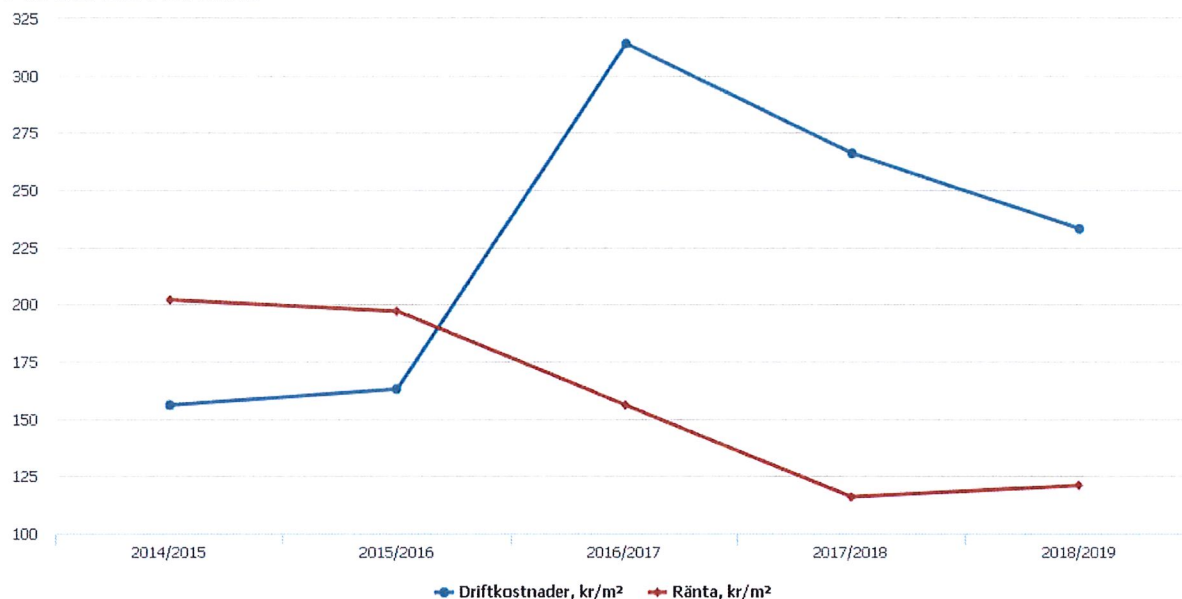
Föreningens årsavgift ändrades 2016-07-01 då den höjdes med 1 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 724 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	1 451	1 451	1 451	1 436	1 422
Resultat efter finansiella poster	377	384	238	444	381
Årets resultat	377	384	238	444	381
Soliditet %	30	26	25	25	23
Likviditet %	882	1 356	816	722	597
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	724	724	724	717	710
Driftkostnader, kr/m²	233	266	314	163	156
Ränta, kr/m²	121	116	156	197	202
Underhållsfond, kr/m²	1 520	1 291	1 130	1 070	860
Lån, kr/m²	6 270	6 343	6 415	6 487	6 560

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	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 939 992	2 587 281	108 675	383 561
Disposition enl. årsstämmobeslut			383 561	-383 561
Reservering underhållsfond		514 000	-514 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-56 182	56 182	
Årets resultat				376 934
Vid årets slut	1 939 992	3 045 099	34 418	376 934

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	492 236
Årets resultat	376 934
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-514 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	56 182
Summa	411 352

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning **411 352**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 450 872	1 450 872
Övriga rörelseintäkter	Not 3	55 760	50 756
Summa rörelseintäkter		1 506 632	1 501 628
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-466 092	-533 350
Övriga externa kostnader	Not 5	-206 346	-154 617
Personalkostnader	Not 6	-48 860	-38 210
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-165 974	-165 974
Summa rörelsekostnader		-887 272	-892 151
Rörelseresultat		619 361	609 477
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	2 880	2 880
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	9 449	4 114
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-254 755	-232 910
Summa finansiella poster		-242 427	-225 917
Resultat efter finansiella poster		376 934	383 561
Årets resultat		376 934	383 561

Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	14 513 884	14 679 858
Summa materiella anläggningstillgångar		14 513 884	14 679 858
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	30 000	30 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		30 000	30 000
Summa anläggningstillgångar		14 543 884	14 709 858
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	0	1 138
Övriga fordringar	Not 14	28 876	28 876
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	29 234	60 732
Summa kortfristiga fordringar		58 110	90 746
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	3 633 889	3 169 949
Summa kassa och bank		3 633 889	3 169 949
Summa omsättningstillgångar		3 691 999	3 260 695
Summa tillgångar		18 235 883	17 970 553



Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 939 992	1 939 992
Fond för yttre underhåll		3 045 099	2 587 281
Summa bundet eget kapital		4 985 091	4 527 273
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		34 418	108 675
Årets resultat		376 934	383 561
Summa fritt eget kapital		411 352	492 236
Summa eget kapital		5 396 442	5 019 508
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	12 420 765	12 601 900
Summa långfristiga skulder		12 420 765	12 601 900
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		144 908	108 681
Leverantörsskulder	Not 18	91 427	60 196
Skatteskulder	Not 19	27 733	21 655
Övriga skulder	Not 20	19 066	16 098
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	135 541	142 515
Summa kortfristiga skulder		418 675	349 145
Summa eget kapital och skulder		18 235 883	17 970 553

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
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Årsavgifter, bostäder	1 450 872	1 450 872
Summa nettoomsättning	1 450 872	1 450 872

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Kabel-tv-avgifter	48 000	48 000
Övriga ersättningar	7 580	2 706
Fakturerade kostnader	180	0
Övriga rörelseintäkter	0	50
Summa övriga rörelseintäkter	55 760	50 756

Not 4 Driftkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Underhåll	-56 182	-149 080
Reparationer	-120 225	-94 625
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-152 898	-156 240
Försäkringspremier	-21 022	-19 112
Kabel- och digital-TV	-72 000	-72 000
Återbäring från Riksbyggen	2 800	4 250
Förbrukningsinventarier	-4 535	-6 945
Fastighetsel	-3 992	-3 776
Sophantering och återvinning	-38 038	-35 822
Summa driftkostnader	-466 092	-533 350



Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Förvaltningsarvode administration	-122 680	-118 800
Arvode, yrkesrevisorer	-5 250	-5 757
Övriga förvaltningskostnader	-63 266	0
Kreditupplysningar	-725	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 510	-3 844
Representation	0	-6 103
Kontorsmateriel	-3 742	-2 936
Medlems- och föreningsavgifter	-840	-840
Bankkostnader	-1 333	-12 989
Övriga externa kostnader	0	-3 348
Summa övriga externa kostnader	-206 346	-154 617

Not 6 Personalkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Styrelsearvoden	-34 875	-22 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-500	-7 500
Övriga kostnadsersättningar	-630	0
Övriga personalkostnader	-4 250	-900
Sociala kostnader	-8 605	-7 010
Summa personalkostnader	-48 860	-38 210

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Avskrivning Byggnader	-154 724	-154 724
Avskrivning Anslutningsavgifter	-11 250	-11 250
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-165 974	-165 974

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	2 880	2 880
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2 880	2 880

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	16	0
Övriga ränteintäkter	9 433	4 114
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9 449	4 114



Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-242 189	-232 910
Övriga finansiella kostnader	-12 566	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-254 755	-232 910

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets början		
Byggnader	19 147 092	19 147 092
Mark	829 900	829 900
Anslutningsavgifter	112 500	112 500
	20 089 492	20 089 492
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	20 089 492	20 089 492

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-5 364 634	-5 209 910
Anslutningsavgifter	-45 000	-33 750
	- 5 409 634	- 5 243 660

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-154 724	-154 724
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-11 250	-11 250
	- 165 974	- 165 974

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

- 5 575 608	- 5 409 634
--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

14 513 884	14 679 858
-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	13 627 734	13 782 458
Mark	829 900	829 900
Anslutningsavgifter	56 250	67 500

Taxeringsvärden

Småhus	22 652 000	22 652 000
--------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

22 652 000	22 652 000
-------------------	-------------------

varav byggnader

<i>15 788 000</i>	<i>15 788 000</i>
-------------------	-------------------

varav mark

<i>6 864 000</i>	<i>6 864 000</i>
------------------	------------------

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Andra långfristiga fordringar	30 000	30 000
Summa andra långfristiga fordringar	30 000	30 000



Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	0	1 138
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	1 138

Not 14 Övriga fordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Skattekonto	28 876	28 876
Summa övriga fordringar	28 876	28 876

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	11 234	9 788
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	30 064
Förutbetald kabel-tv-avgift	18 000	18 000
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	2 880
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29 234	60 732

Not 16 Kassa och bank

	2019-06-30	2018-06-30
Handkassa	479	1 000
Bankmedel	3 269 479	2 510 046
Transaktionskonto	363 931	658 902
Summa kassa och bank	3 633 889	3 169 949

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-06-30	2018-06-30
Inteckningslån	12 565 673	12 710 581
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-144 908	-108 681
Långfristig skuld vid årets slut	12 420 765	12 601 900

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,29%		6 376 012	0	144 908	6 231 104
SWEDBANK	2,78%	2021-08-25	6 334 569	0	0	6 334 569
Summa			12 710 581	0	144 908	12 565 673

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 144 908 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 579 632 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 18 Leverantörskulder

	2019-06-30	2018-06-30
Leverantörskulder	18 285	60 196
Ej ankomstreg. leverantörskulder	73 142	0
Summa leverantörskulder	91 427	60 196

Not 19 Skatteskulder

	2019-06-30	2018-06-30
Skatteskulder	27 733	21 655
Summa skatteskulder	27 733	21 655

Not 20 Övriga skulder

	2019-06-30	2018-06-30
Skuld sociala avgifter och skatter	19 066	16 098
Summa övriga skulder	19 066	16 098

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna räntekostnader	28 258	32 091
Upplupna elkostnader	476	256
Upplupna kostnader för renhållning	6 359	6 359
Upplupna revisionsarvoden	5 400	5 400
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 301	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	88 747	98 409
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	135 541	142 515

Ställda säkerheter

	2019-06-30	2018-06-30
Fastighetsinteckningar	18 037 000	18 037 000

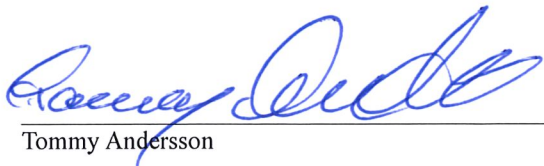
Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser



Styrelsens underskrifter

Ystad 2019-09-25

Ort och datum



Tommy Andersson



Marcus Larsson

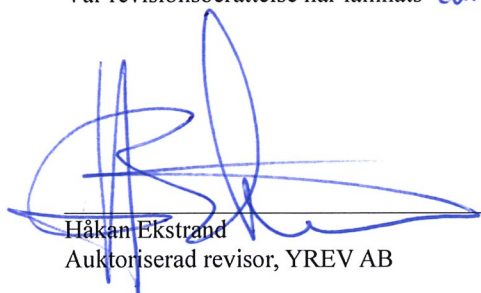


Maria Bacon

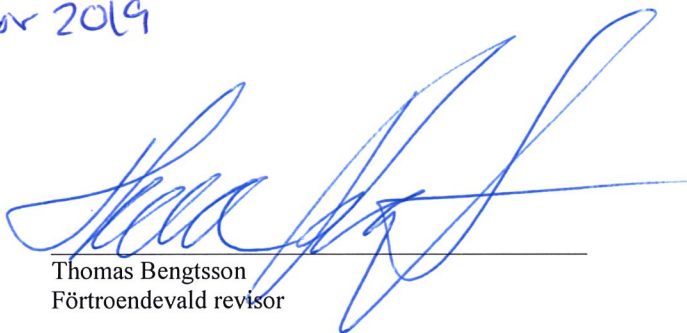


Mattias Kennryd

Vår revisionsberättelse har lämnats den 1 oktober 2019



Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor, YREV AB



Thomas Bengtsson
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Ystadshus 12

Org.nr 716438-4435

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Ystadshus 12 för räkenskapsåret 2018-07-01 - 2019-06-30.

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 2019-06-30 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 Riksbyggen Brf Ystadshus 12 för räkenskapsåret 2018-07-01 - 2019-06-30 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 1 oktober 2019



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 innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex 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.

Arsavgift

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 12

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Ystadshus 12 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

