

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Ystadshus nr 2
Org. nr: 748000-1028

2017-01-01 – 2017-12-31

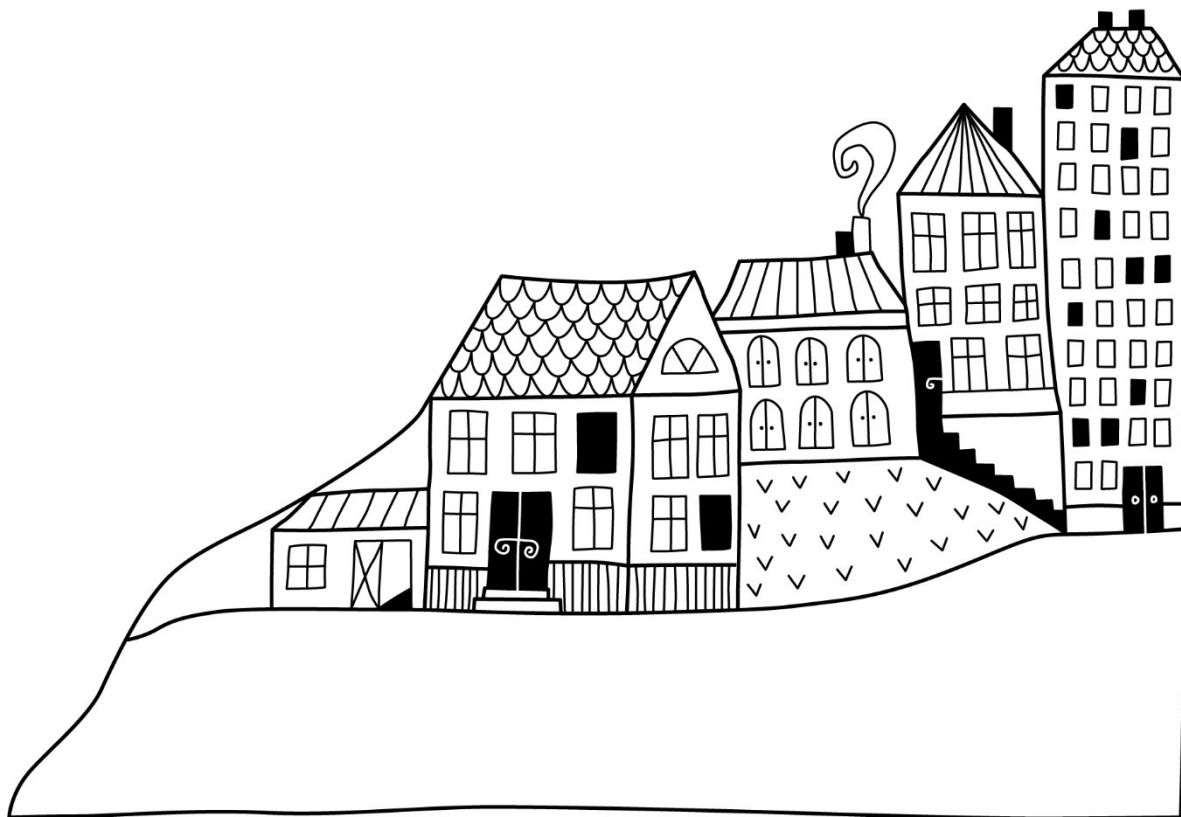


Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf Ystadshus 2
för härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2017-01-01 till 2017-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1954-05-15. Nuvarande stadgar registrerades 2016-07-11.

Föreningen har sitt säte i Ystads kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år vilket främst beror på att kostnaderna för underhåll är lägre. Noterbara förändringar är att förvaltningsarvodet har ökat jämfört med föregående år, detta då ett nytt avtal med Riksbyggen har tecknats med start april 2017. Samtidigt har kostnaderna för lön till anställda minskat.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 513 % till 888 %

I resultatet ingår avskrivningar med 401 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 853 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Blandow 13 i Ystads kommun. På fastigheten finns 66 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1956. Fastighetens adress är Mölletorget 1 A-B samt Erik Dahlbergsgatan 3 A-E i Ystad.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Summa
9	40	14	3	66

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
6	11	21

Total bostadsarea: 3 810 m²

Total lokalarea: 132 m²

Taxeringsvärde: 34 652 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet

Kyrklig barnverksamhet

Intäkter från lokalhyror utgör ca 1,39 % av föreningens nettoomsättning.

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. 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 37 tkr och planerat underhåll för 130 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 778 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 205 kr/m².

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 26 672 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 889 tkr (233 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 778 tkr (205 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
Dörrbyte	2002
Stamreovering	2007
Tvättmaskin	2016
Diverse installationer	2016
Skorstenar samt källardörr	2016

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Diverse installationer	28
Fönster	102

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jerker Nilsson	Ordförande	Stämman	2019
Håkan Andersson	Vice ordförande	Stämman	2018
Inger Wallin-Friberg	Sekreterare	Stämman	2019
Åke Olsson	Vice sekreterare	Stämman	2018
Frank Fagerlund	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Eva Lindskog	Stämman	2019
Carl-Johan Acksén	Stämman	2018
Nils-Olof Sandberg	Stämman	2018
Mattias Kennryd	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
Ann-Marie Esbjörnsson	Internrevisor	Stämman
Håkan Ekstrand, Yrev AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av/kommentar
Håkan Larsson	Stämman

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Styrelsen	Stämman

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har tecknat nytt avtal med Riksbyggen som innefattar fastighetsservice, teknisk förvaltning, drift och funktionskontroll, systematiskt brandskyddsarbete, fastighetsjour samt statuskontroller. Avtalet börjar gälla från 1 april 2017.

På extrastämman 2016-11-21 beslutade stämman att uppföra ett orangeri vilket blev klart under 2017 och invigningen ägde rum den 17 juni i samband med föreningens 60 års jubileum.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 84.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7.

Årets avgående medlemmar uppgår till 6.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 85.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Föreningens årsavgift ändrades 2016-01-01 då den höjdes med 1,0 %.

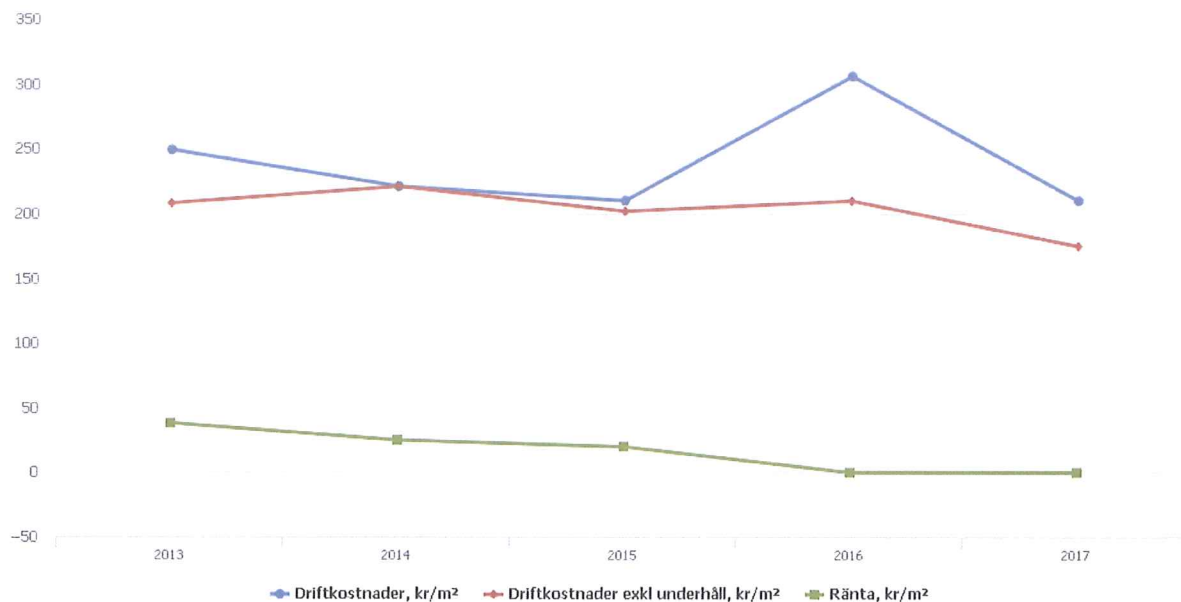
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 1,5 % fr.o.m. 2018-01-01.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 545 kr/m²/år.

8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10 st).

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	2 545	2 569	2 547	2 526	2 495
Resultat efter finansiella poster	452	419	744	735	543
Årets resultat	452	419	744	735	543
Resultat exklusive avskrivningar	853	882	1 181	1 172	980
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	73	52	429	429	323
Avsättning till underhållsfond kr/m²	198	203	184	182	161
Balansomslutning	6 489	6 383	5 471	6 833	7 539
Soliditet %	92	86	93	63	48
Likviditet %	888	513	930	1 088	1 056
Avgifts- och hyresbortfall %	0	0	0	0	0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	545	537	532	527	521
Bränsletillägg, kr/m²	100	114	114	114	114
Driftkostnader, kr/m²	244	306	210	221	249
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m²	211	210	202	221	208
Ränta, kr/m²	0	0	20	25	38
Underhållsfond, kr/m²	1 512	1 301	1 194	1 018	836
Lån, kr/m²	0	0	0	535	851
Skuldkvot %	0	0	0	1	1

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm 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	
	Medlems- insatser	Upplåtelse - avgifter	Upp- skrivnings- fond	Underhålls - fond	Balansera t resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	97 241	0	0	5 310 286	-325 817	418 917
Disposition enl. årsstämmobeslut					418 917	-418 917
Reservering underhållsfond				779 548	-779 548	
Ianspråktagande av underhållsfond				-130 270	130 270	
						451 785
Vid årets slut	97 241	0	0	5 959 564	-556 178	451 785

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	93 100
Årets resultat	451 785
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-779 548
Årets ianspråktagande av underhållsfond	130 270

Summa -104 393

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning - 104 393

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 545 333	2 568 881
Övriga rörelseintäkter	Not 3	50 313	54 123
Summa rörelseintäkter		2 595 647	2 623 004
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-963 259	-1 248 415
Övriga externa kostnader	Not 5	-543 402	-191 838
Personalkostnader	Not 6	-259 763	-318 481
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-401 026	-462 792
Summa rörelsekostnader		-2 167 451	-2 221 526
Rörelseresultat		428 196	401 478
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	9 108	9 108
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	14 669	8 330
Räntekostnader och liknande poster		-187	0
Summa finansiella poster		23 590	17 438
Resultat efter finansiella poster		451 785	418 917
Årets resultat		451 785	418 917

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	1 199 425	1 276 918
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	422 567	479 770
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		0	2 652
Summa materiella anläggningstillgångar		1 621 993	1 759 340
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	99 000	99 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		99 000	99 000
Summa anläggningstillgångar		1 720 993	1 858 340
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	150	340
Övriga fordringar	Not 14	121 555	75 560
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	49 682	44 744
Summa kortfristiga fordringar		171 387	120 644
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	4 596 856	4 403 971
Summa kassa och bank		4 596 856	4 403 971
Summa omsättningstillgångar		4 768 243	4 524 615
Summa Tillgångar		6 489 236	6 382 955

Balansräkning

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	97 241	97 241	
Fond för yttre underhåll	5 959 564	5 310 286	
Summa bundet eget kapital	6 056 805	5 407 527	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-556 178	-325 817	
Årets resultat	451 785	418 917	
Summa fritt eget kapital	-104 393	93 100	
Summa eget kapital	5 952 413	5 500 627	
SKULDER			
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	Not 17	115 840	410 211
Övriga skulder	Not 18	1 020	1 820
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	419 963	470 297
Summa kortfristiga skulder	536 823	882 327	
Summa Eget kapital och Skulder	6 489 236	6 382 955	

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	60
Inventarier - Trädgårdsmaskin	Linjär	5
Standardförbättringar - Övriga	Linjär	-
Inventarier - Elysator	Linjär	10
Standardförbättring - Stamrenovering	Linjär	20
Fiberinstallation	Linjär	10
Markanläggning - Orangeriet	Linjär	15

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 077 677	2 046 952
Hyror, lokaler	35 329	34 800
Hyror, garage	33 696	33 696
Hyror, p-platser	25 202	25 404
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-5 250	-5 400
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 322	-1 056
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-600	-100
Bränsleavgifter, bostäder	380 601	434 586
Summa nettoomsättning	2 545 333	2 568 881

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Kabel-tv-avgifter	36 508	50 688
Övriga ersättningar	6 944	0
Fakturerade kostnader	2 920	3 480
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	20	-45
Övriga rörelseintäkter	3 921	0
Summa övriga rörelseintäkter	50 313	54 123

Not 4 Driftkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Underhåll	-130 270	-390 937
Reparationer	-37 334	-48 571
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-89 310	-86 251
Försäkringspremier	-35 458	-31 536
Kabel- och digital-TV	-37 202	-44 420
Återbäring från Riksbyggen	2 100	2 100
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-2 488
Obligatoriska besiktningar	-2 968	0
Förbrukningsinventarier	-26 068	-38 071
Fordons- och maskinkostnader	-1 326	-1 561
Vatten	-147 634	-147 385
Fastighetsel	-54 595	-53 987
Uppvärmning	-368 592	-367 918
Sophantering och återvinning	-34 603	-37 390
Summa driftkostnader	-963 259	-1 248 415

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Förvaltningsarvode administration	-471 350	-141 966
Företagsförsäkringar	-799	0
Arvode, yrkesrevisorer	-7 875	-7 125
Övriga förvaltningskostnader	-11 289	-4 903
Kreditupplysningar	-951	-8 550
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 944	0
Representation	-1 186	-491
Kontorsmateriel	-5 528	-10 791
Telefon och porto	-3 326	-210
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-100	100
Medlems- och föreningsavgifter	-9 372	-2 772
Bankkostnader	-775	0
Övriga externa kostnader	-23 908	-15 130
Summa övriga externa kostnader	-543 402	-191 838

Not 6 Personalkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Lön till kollektivanställda	-50 130	-214 997
Styrelsearvoden	-69 700*	-8 200
Sammanträdesarvoden	-21 330	-21 466
Övriga ersättningar	-1 024	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-30 000	-21 300
Övriga kostnadsersättningar	-29 300	-1 500
Pensionskostnader	-6 518	0
Övriga personalkostnader	-4 800	-3 900
Sociala kostnader	-46 961	-47 118
Summa personalkostnader	-259 763	-318 481

*Den högre kostnaden för styrelsearvodet beror på 2016 arvodesutbetalning inte blivit periodiserad. Därav ligger styrelsearvode för 2016 och beräknat arvode 2017 på årets kostnad.

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

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Avskrivning Byggnader	0	-79 086
Avskrivning Markanläggningar	-17 755	0
Avskrivningar tillkommande utgifter	-326 068	-326 368
Avskrivning Installationer	-57 203	-57 338
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-401 026	-462 792

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	9 108	9 108
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	9 108	9 108

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	14 627	7 179
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	25	660
Övriga ränteintäkter	17	491
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	14 669	8 330

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Byggnader	2 108 325	2 108 325
Mark	65 381	65 381
Tillkommande utgifter	9 952 630	9 952 630
	12 126 336	12 126 336
Årets anskaffningar		
Markanläggning	266 331	
	266 331	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	12 392 667	12 126 336
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 108 325	-2 029 239
Tillkommande utgifter	-8 741 093	-8 414 725
	- 10 849 418	- 10 443 964
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader		-79 086
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-326 068	-326 368
Årets avskrivning markanläggningar	-17 755	
	- 343 823	- 405 454
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 11 193 241	- 10 849 418
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 199 426	1 276 918
Varav		
Byggnader	0	0
Mark	65 381	65 381
Tillkommande utgifter	885 469	1 211 537
Markanläggningar	248 576	
Taxeringsvärden		
Byggnader	23 652 000	23 652 000
Mark	11 000 000	11 000 000
Totalt taxeringsvärde	34 652 000	34 652 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	191 821	191 821
Installationer	568 120	103 375
	759 941	295 196

Årets anskaffningar

Installationer	0	464 745
	0	464 745

Summa anskaffningsvärde vid årets slut

759 941	759 941
----------------	----------------

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Inventarier och verktyg	-191 821	-191 821
Installationer	-88 350	-31 013
	- 280 171	- 222 834

Årets avskrivningar

Installationer	-57 337	-57 338
	- 57 337	- 57 338

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

- 337 509	- 280 171
------------------	------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

422 433	479 770
----------------	----------------

Varav

Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	422 433	479 770

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2017-12-31	2016-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	99 000	99 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	99 000	99 000

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	50	0
Osäkra hyres- och kundfordringar	100	340
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	150	340

Not 14 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattefordringar	34 704	37 806
Skattekonto	86 851	37 754
Summa övriga fordringar	121 555	75 560

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	37 231	35 458
Förutbetald kabel-tv-avgift	9 315	9 286
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 136	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	49 682	44 744

Not 16 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Bankmedel	3 671 400	3 656 773
Transaktionskonto	925 456	747 198
Summa kassa och bank	4 596 856	4 403 971

Not 17 Leverantörsskulder

	2017-12-31	2016-12-31
Leverantörsskulder	115 840	410 211
Summa leverantörsskulder	115 840	410 211

Not 18 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	0	1 820
Avräkning hyror och avgifter	1 020	0
Summa övriga skulder	1 020	1 820



Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

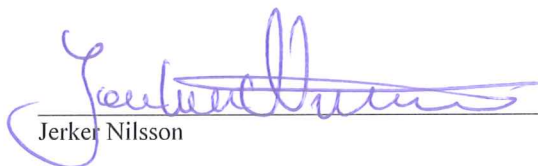
	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna löner	0	16 504
Upplupna sociala avgifter	28 749	1 323
Upplupna elkostnader	4 573	6 629
Upplupna vattenavgifter	23 787	23 443
Upplupna värmekostnader	48 882	45 374
Upplupna kostnader för renhållning	5 298	6 233
Upplupna revisionsarvoden	7 875	8 625
Upplupna styrelsearvoden	93 500	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 683	168 001
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	199 615	194 165
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	419 963	470 297

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter, Ystad 2018-03-07



Jerker Nilsson



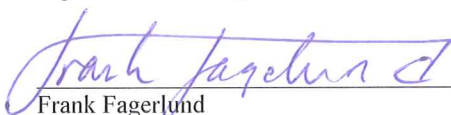
Håkan Andersson



Inger Wallin-Friberg

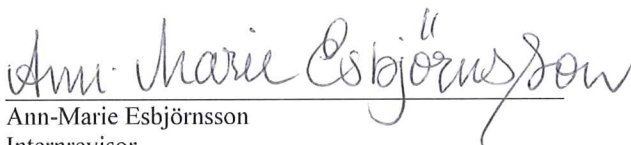


Åke Olsson



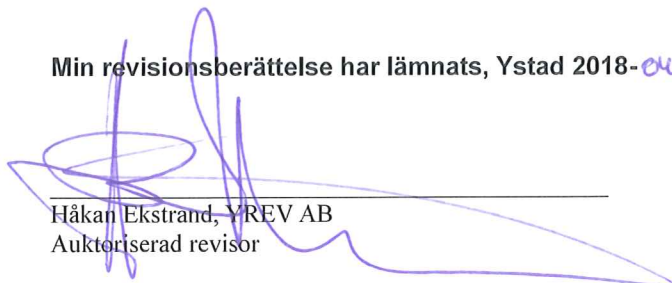
Frank Fagerlund

Mitt granskningsprogram har lämnats, Ystad 2018-03-27



Ann-Marie Esbjörnsson
Internrevisor

Min revisionsberättelse har lämnats, Ystad 2018-04-05



Håkan Ekstrand, YREV AB
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Ystadhus 2

Org.nr 748000-1028

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Ystadhus 2 för räkenskapsåret 2017.

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 2017-12-31 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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 Ystadhus 2 för räkenskapsåret 2017 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

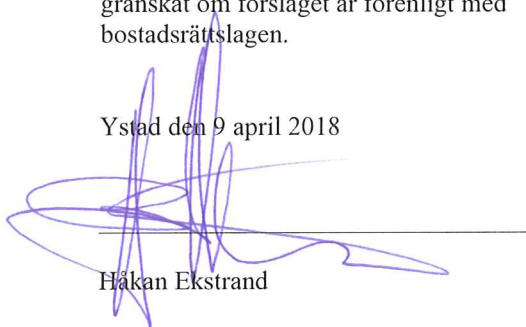
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 9 april 2018



Håkan Ekstrand

Auktoriserad revisor

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, d.v.s. 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.

Riksbyggen Brf Ystadshus 2

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Brf Ystadshus 2 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

