

Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Ystadshus nr 2
Org nr: 748000-1028



J.W.F.
dne 14 3N

J.W.F.
Jv H me

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Noter.....	13

Bilagor
Ordlista
Nyckeltal



J.W-F.
JW # AME

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Ystadshus 2 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2018-01-01 till 2018-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1954-05-15. Nuvarande stadgar registrerades 2018-10-02.

Föreningen har sitt säte i Ystads kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år vilket beror på underhåll som föreningen har utfört under året, därav negativt resultat.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år vilket beror främst på att kostnaderna för underhåll är högre i år.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 888 % till 1 085 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 285 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 22 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 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
9	40	14	3	66

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
6	11	21

Total bostadsarea 3 810 m²

Total lokalarea 132 m²

Årets taxeringsvärde 34 652 000 kr


J.W.P.
ALE # JN

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 782 060 kr och planerat underhåll för 804 759 kr. 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 951 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 241 kr/m².

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 33 663 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 923 tkr (242 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 951 tkr (241 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.

J.W.F.
JU AF JANE

42

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Dörrbyte	2002
Stamrenovering	2007
Tvättmaskin	2016
Diverse installationer	2016
Skorstenar samt källardörr	2016
Diverse installationer	2017
Fönster	2017

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Ny belysning i trapphus och källare	229 956 kr
Renovering av fönster i lägenheter och lokaler	574 803 kr

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
Inger Wallin-Friberg	Sekreterare	Stämman	2019
Håkan Andersson	Vice ordförande	Stämman	2020
Åke Olsson	Vice sekreterare	Stämman	2020
Dario Vrebac	Ledamot Riksbyggen	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Eva Lindskog	Stämman	2019
Nils-Olof Sandberg	Stämman	2019
Carl Johan Ackzén	Stämman	2020
Mattias Kennryd	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

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

Revisorssuppleanter	Utsedd av/kommentar
Adela Thörn	Stämman

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Styrelsen	Stämman

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

Handwritten signature and initials:
J.W.F.
AME # 3N

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. Under året har en lägenhet varit utsatt för en brand som har åtgärdats och det påverkar inte föreningens ekonomi då den täcktes av försäkringsbolaget. I slutet v 2018 hade föreningen en extrastämma gällande IMD där samtliga röstade JA för gemensam el.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 84 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 83 personer.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsättsinnehav.

Föreningens årsavgift ändrades 2018-01-01 då den höjdes med 1,5 %.

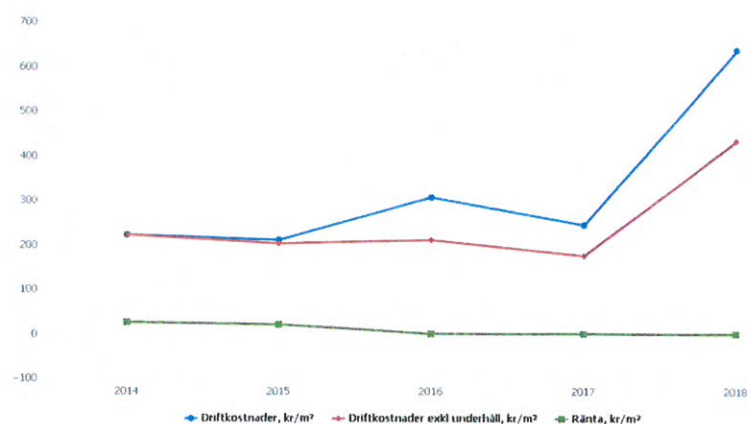
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,0 % från och med 2019-01-01.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 553 kr/m²/år.

7 överlåtelse av bostadsrätter har skett (föregående år 8 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	2 575	2 545	2 569	2 547	2 526
Resultat efter finansiella poster	-263	452	419	744	735
Årets resultat	-263	452	419	744	735
Resultat exklusive avskrivningar	21	1 104	882	1 181	1 172
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-929	73	52	429	429
Avsättning till underhållsfond kr/m²	241	198	203	184	182
Balansomslutning	6 121	6 489	6 383	5 471	6 833
Soliditet %	93	92	86	93	63
Likviditet %	1 085	888	513	930	1 088
Avgifts- och hyresbortfall %	0	0	0	0	0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	553	545	537	532	527
Bränsletillägg, kr/m²	100	100	114	114	114
Driftkostnader, kr/m²	637	244	306	210	221
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	433	175	210	202	221
Ränta, kr/m²	0	0	0	20	25
Underhållsfond, kr/m²	1 549	1 512	1 301	1 194	1 018
Lån, kr/m²	0	0	0	0	535
Skuldkvot %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,85

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.

J.W.F.
AME # JN

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	97 241	0	0	5 959 564	-556 178	451 785
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					451 785	-451 785
Reservering underhållsfond				951 000	-951 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-804 759	804 759	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						-263 857
Vid årets slut	97 241	0	0	6 105 805	-250 634	-263 857

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-104 393
Årets resultat	-263 857
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-951 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	804 759
Summa	-514 491

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning - 514 491

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 575 994	2 545 333
Övriga rörelseintäkter	Not 3	697 124	50 313
Summa rörelseintäkter		3 273 118	2 595 647
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 510 031	-963 259
Övriga externa kostnader	Not 5	-648 006	-543 402
Personalkostnader	Not 6	-113 204	-259 763
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-285 427	-401 026
Summa rörelsekostnader		-3 556 667	-2 167 451
Rörelseresultat		-283 549	428 196
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	9 504	9 108
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	12 335	14 669
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-2 147	-187
Summa finansiella poster		19 692	23 590
Resultat efter finansiella poster		-263 857	451 785
Årets resultat		-263 857	451 785

J.W.F.
J.N.

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	971 201	1 199 425
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	365 365	422 567
Summa materiella anläggningstillgångar		1 336 566	1 621 993
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	99 000	99 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		99 000	99 000
Summa anläggningstillgångar		1 435 566	1 720 993
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	100	150
Övriga fordringar	Not 15	166 081	121 555
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	54 880	49 682
Summa kortfristiga fordringar		221 061	171 387
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	4 463 750	4 596 856
Summa kassa och bank		4 463 750	4 596 856
Summa omsättningstillgångar		4 684 810	4 768 243
Summa tillgångar		6 120 376	6 489 236

Balansräkning

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	97 241	97 241	
Fond för yttre underhåll	6 105 806	5 959 564	
Summa bundet eget kapital	6 203 047	6 056 805	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-250 634	-556 178	
Årets resultat	-263 857	451 785	
Summa fritt eget kapital	-514 491	-104 393	
Summa eget kapital	5 688 555	5 952 413	
SKULDER			
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	Not 18	71 328	115 840
Övriga skulder	Not 19	2 400	1 020
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	358 093	419 963
Summa kortfristiga skulder	431 821	536 823	
Summa eget kapital och skulder	6 120 376	6 489 236	

J.W.F.
dme AA SN

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	Fullt avskriven
Inventarier - Elysator	Linjär	10
Standardförbättring - Stamrenovering	Linjär	20
Fiberinstallation	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 108 820	2 077 677
Hyror, lokaler	35 796	35 329
Hyror, garage	32 640	33 696
Hyror, p-platser	25 200	25 202
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-5 650	-5 250
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-1 322
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 200	-600
Bränsleavgifter, bostäder	380 388	380 601
Summa nettoomsättning	2 575 994	2 545 333

J.W.F.
J.N. J.M.E.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Kabel-tv-avgifter	36 432	36 508
Övriga ersättningar	13 395	6 944
Fakturerade kostnader	540	2 920
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	20
Övriga rörelseintäkter	46 187	3 921
Försäkringsersättningar	600 569	0
Summa övriga rörelseintäkter	697 124	50 313

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-804 759	-130 270
Reparationer	-782 060	-37 334
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-90 762	-89 310
Försäkringspremier	-37 231	-35 458
Kabel- och digital-TV	-37 756	-37 202
Återbäring från Riksbyggen	5 375	2 100
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 831	0
Serviceavtal	-6 227	0
Obligatoriska besiktningar	-19 063	-2 968
Snö- och halkbekämpning	-72 372	0
Förbrukningsinventarier	-27 177	-26 068
Fordons- och maskinkostnader	-905	-1 326
Vatten	-151 178	-147 634
Fastighetsel	-57 194	-54 595
Uppvärmning	-386 037	-368 592
Sophantering och återvinning	-36 203	-34 603
Förvaltningsarvode drift	-3 651	0
Summa driftkostnader	-2 510 031	-963 259

J.W-F
AME 14 JN

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-584 148	-471 350
Resekostnader	-299	0
Företagsförsäkringar	0	-799
Arvode, yrkesrevisorer	-7 875	-7 875
Övriga förvaltningskostnader	-7 713	-11 289
Kreditupplysningar	-2 550	-951
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-15 638	-6 944
Representation	-339	-1 186
Kontorsmateriel	-10 441	-5 528
Telefon och porto	-4 430	-3 326
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-100
Medlems- och föreningsavgifter	-9 460	-9 372
Bankkostnader	-1 550	-775
Övriga externa kostnader	-3 563	-23 908
Summa övriga externa kostnader	-648 006	-543 402

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Lön till kollektivanställda	0	-50 130
Styrelsearvoden	-62 500	-69 700
Sammanträdesarvoden	0	-21 330
Övriga ersättningar	0	-1 024
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-28 000	-30 000
Övriga kostnadsersättningar	-2 000	-29 300
Pensionskostnader	890	-6 518
Övriga personalkostnader	-3 110	-4 800
Sociala kostnader	-18 484	-46 961
Summa personalkostnader	-113 204	-259 763

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

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning Markanläggningar	-17 755	-17 755
Avskrivningar tillkommande utgifter	-210 469	-326 068
Avskrivning Installationer	-57 203	-57 203
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-285 427	-401 026

J.W.F.
J.N. *[Signature]*

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	9 504	9 108
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	9 504	9 108

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	12 291	14 627
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	25
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	44	0
Övriga ränteintäkter	0	17
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12 335	14 669

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Övriga räntekostnader	-2 147	-187
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-2 147	-187

J.W.F.
HME & JN

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	2 108 325	2 108 325
Mark	65 381	65 381
Tillkommande utgifter	9 952 630	9 952 630
Markanläggning	266 331	266 331
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	12 392 667	12 392 667

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-2 108 325	-2 108 325
Tillkommande utgifter	-9 067 161	-8 741 093
	- 11 175 486	- 10 849 418

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-210 469	-326 068
Årets avskrivning markanläggningar	-17 755	-17 755

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

- 228 224	- 344 123
- 11 403 710	- 11 193 241

Restvärde enligt plan vid årets slut
Varav

	971 201	1 199 426
Byggnader	0	0
Mark	65 381	65 381
Tillkommande utgifter	675 000	885 469
Markanläggningar	230 820	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

J.W.F.
JP AME

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	191 821	191 821
Installationer	568 120	568 120
	759 941	759 941
Årets anskaffningar		
Installationer	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	759 941	759 941
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-191 821	-191 821
Installationer	-145 553	-88 350
	- 337 374	- 280 171
Årets avskrivningar		
Installationer	-57 203	-57 338
	- 57 203	- 57 338
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 394 577	- 337 509
Restvärde enligt plan vid årets slut	365 365	422 433
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	365 365	422 433

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2018-12-31	2017-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	99 000	99 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	99 000	99 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	50
Osäkra hyres- och kundfordringar	100	100
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	100	150

WME J.W.F.
JW

Not 15 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattefordringar	33 252	34 704
Skattekonto	132 829	86 851
Summa övriga fordringar	166 081	121 555

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	42 726	37 231
Förutbetald kabel-tv-avgift	9 673	9 315
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	405	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 076	3 136
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	54 880	49 682

Not 17 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Bankmedel	3 083 691	3 671 400
Transaktionskonto	1 380 059	925 456
Summa kassa och bank	4 463 750	4 596 856

Not 18 Leverantörsskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Leverantörsskulder	71 328	115 840
Summa leverantörsskulder	71 328	115 840

Not 19 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Avräkning hyror och avgifter	2 400	1 020
Summa övriga skulder	2 400	1 020

J.W.F.
JN #7 JME

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna sociala avgifter	29 064	28 749
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	16 500	0
Upplupna elkostnader	4 992	4 573
Upplupna vattenavgifter	24 664	23 787
Upplupna värmekostnader	49 104	48 882
Upplupna kostnader för renhållning	5 793	5 298
Upplupna revisionsarvoden	7 875	7 875
Upplupna styrelsearvoden	94 500	93 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	7 683
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	125 602	199 615
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	358 093	419 963

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

6

JW-F
ME JN

Styrelsens underskrifter

Ystad 20190306

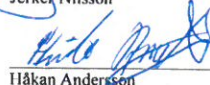
Ort och datum



Jerker Nilsson



Inger Wallin-Friberg



Håkan Andersson

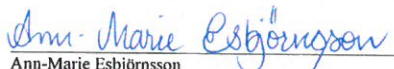


Åke Olsson



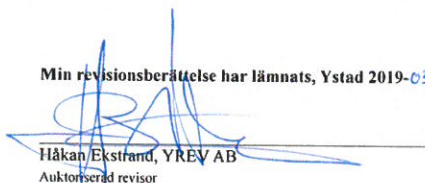
Dario Vrebac

Mitt granskningsprogram har lämnats, Ystad 2019-03-12



Ann-Marie Esbjörnsson
Internrevisor

Min revisionsberättelse har lämnats, Ystad 2019-03-20



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 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2018-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

1 (2)

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 Ystadhus 2 för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 20 mars 2019

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.

AME # JWF
JN

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 skuldtynad 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.

J.W-F
J.V. A dme

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings räntetäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligt rättsliga 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 offentligt rättsliga 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.

J.W.F.
CHP 4/30

Riksbyggen Brf Ystadshus 2

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF 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

