

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

Riksbyggen Brf Ystadshus nr 5
Org nr: 748000-2273



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf Ystadshus
nr 5 får härmed avge årsredovisning
för räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 5 713 269 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1967-05-02. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1970-12-30 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-12.

Föreningen har sitt säte i Ystads kommun.

Årets resultat är något bättre än föregående år.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 549% till 385%.

I resultatet ingår avskrivningar med 651 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 516 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Tornet 1, Valvet 1 och Solbacken 2:13-2:14 i Ystads kommun. På fastigheterna finns 4 byggnader med 129 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1968. Fastighetens adress är Pilgrimsgatan i Ystad.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	6
2 rum och kök	3
3 rum och kök	120

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	34
Antal p-platser	129

Tomtarea	24 372 m ²
Bostadsarea	10 191 m ²
Garagelokaler	777 m ²

Årets taxeringsvärde	108 348 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	108 348 000 kr

40
CIR

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 256 tkr och planerat underhåll för 522 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.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 889 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 185 kr/m².

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 13 113 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 311 tkr (129 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 889 tkr (185 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
Trapphusrenovering och porttelefoner	2012
Byte och målning av paneler	2014
Grönytor och dränering	2014
Vattenavisning garage	2015
Fasadtvätt och byte av fönsterlister	2015
Tvättmaskin, värme- och undercentral samt låsbleck	2015
Markytor	2016
Balkongrenovering	2016
Montering innertak garage samt ny tvättstugeutrustning	2016
Elysator	2016
Rörinfordring	2017
Infotavla tvättstuga, belysning festlokal samt ljuddämpning i trapphus	2017
Tätning takplåtar samt byte av ståldörr	2017
Rörinfodring fortsättning	2018
Byte av stolpbelysning garage/p-plats	2018
Ledarmaturer i gemensamma utrymmen	2018
Tvätt- och målningsarbete Utvändigt	2018
Målningsarbete källare	2019
Byte av två fjärrvärmecentraler	2019

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Tvättmaskiner och kemsåp	258 tkr
Trapphuslister	157 tkr
Service av balkongdörrar	97 tkr
Underhåll av utemöbler	10 tkr

Pågående underhåll och investeringar

Beskrivning
Tackrenovering, solceller och ventilation




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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christer Nilsson	Ordförande	2021
Kenth Eriksson	Vice ordförande	2022
Johan Eriksson	Sekreterare	2021
Viktor Johansson	Vice sekreterare	2022
Torsten Holmkvist	Ledamot	2022
Mattias Kennryd	Ledamot Riksbyggen	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Almir Ljucic	Suppleant	2021
Ingrid Isaksson	Suppleant	2021
Maria Rudolfsson	Suppleant Riksbyggen	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Håkan Ekstrand, Yrev AB	Auktoriserad revisor	2021
Ingela Åkerfeldt	Förtroendevald revisor	2021

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Torbjörn Svärd	2021

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lina-Marie Larsson	2021
Liselotte Jeppsson	2021

Heraldiker	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Karin Martinsson	2021
Monica Lindhof	2021

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

På årsstämman 2020-04-29 röstades medlemmarna ja till att installera solceller. I samband med solcellsinstallationen kommer föreningen utföra en takrenovering inklusive ventilation. Projektet förväntas bli klart under 2021 och förväntas då att påverka föreningens ekonomi genom egenproducerad el samt eventuell försäljning av el.

Under året har föreningen haft en extrastämma för att anta kollektivt bredband med start 1 april 2021 för en avgift om 150 kr/mån/lgh. Samtidigt kommer avgiften på 49 kr/mån/lgh för kollektiv kabel TV att utgå.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 171 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 171 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-01-01 då den höjdes med 1,0 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter och att sänka uppvärmningsavgiften med 10%.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 575 kr/m²/år.

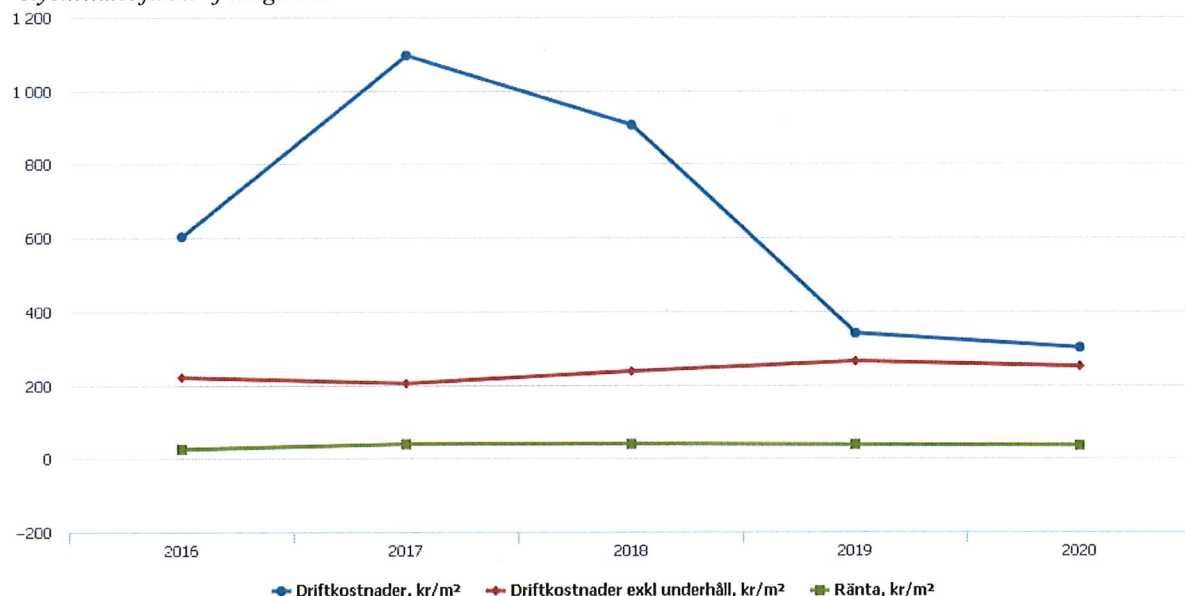
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	7 252	7 213	6 756	6 757	6 595
Resultat efter finansiella poster	1 865	1 815	-4 380	-6 837	-2 315
Årets resultat	1 865	1 815	-4 380	-6 837	-2 315
Resultat exklusive avskrivningar	2 516	2 472	-3 659	-5 836	-1 314
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	627	583	-5 484	-7 443	-3 022
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	185	185	179	156	156
Balansomslutning	29 432	26 851	25 178	31 580	29 767
Soliditet %	8	2	-5	10	34
Likviditet %	96	549	511	464	603
Likviditet % exkl kortfristiga lån	385	*	*	*	*
Avgifts- och hyresbortfall %	0	0	0	0	0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	575	569	555	555	534
Bränsletillägg, kr/m ²	88	88	88	88	94
Driftkostnader, kr/m ²	301	340	906	1 095	603
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	250	264	237	204	220
Ränta, kr/m ²	35	37	39	39	25
Underhållsfond, kr/m ²	243	109	0	7	696
Lån, kr/m ²	2 387	2 433	2 482	2 508	1 657
Skuldkvot %	3,16	3,23	3,51	3,58	2,68

*Nyckeltalet fanns ej tidigare år



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Handwritten signatures:



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	419 065	452 328	1 113 395	-3 196 828	1 814 827
Disposition enl. årsstämmobeslut				1 814 827	-1 814 827
Reservering underhållsfond			1 889 000	-1 889 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-522 231	522 231	
Årets resultat					1 864 541
Vid årets slut	419 065	452 328	2 480 164	-2 748 770	1 864 541

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 382 001
Årets resultat	1 864 541
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 889 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	522 231
Summa	-884 229

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 884 229**

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




Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 251 664	7 213 181
Övriga rörelseintäkter	Not 3	454 273	456 755
Summa rörelseintäkter		7 705 937	7 669 936
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 067 534	-3 468 717
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 633 058	-1 224 405
Personalkostnader	Not 6	-145 387	-145 232
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-651 355	-657 324
Summa rörelsekostnader		-5 497 334	-5 495 678
Rörelseresultat		2 208 602	2 174 258
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	18 576
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	24 955	20 737
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-369 017	-398 743
Summa finansiella poster		-344 062	-359 431
Resultat efter finansiella poster		1 864 541	1 814 827
Årets resultat		1 864 541	1 814 827

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	14 910 657	15 455 354
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	605 714	712 373
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	1 600 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		17 116 371	16 167 726
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	193 500	193 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		193 500	193 500
Summa anläggningstillgångar		17 309 871	16 361 226
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		556	162
Övriga fordringar	Not 14	96 204	96 204
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	554 911	528 193
Summa kortfristiga fordringar		651 671	624 559
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	11 470 613	9 865 331
Summa kassa och bank		11 470 613	9 865 331
Summa omsättningstillgångar		12 122 284	10 489 889
Summa tillgångar		29 432 155	26 851 115



Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		871 393	871 393
Fond för yttre underhåll		2 480 164	1 113 395
Summa bundet eget kapital		3 351 557	1 984 788
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 748 769	-3 196 828
Årets resultat		1 864 541	1 814 827
Summa fritt eget kapital		-884 229	-1 382 001
Summa eget kapital		2 467 328	602 787
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	14 340 017	24 337 465
Summa långfristiga skulder		14 340 017	24 337 465
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	9 981 448	458 448
Leverantörsskulder		1 697 288	493 773
Skatteskulder		17 543	15 866
Övriga skulder		-4 465	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	932 996	942 776
Summa kortfristiga skulder		12 624 810	1 910 863
Summa eget kapital och skulder		29 432 155	26 851 115

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 864 541	1 814 827
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	651 355	657 324
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 515 896	2 472 152
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-27 113	-330 764
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	1 190 947	354 349
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 679 730	2 495 736
Investeringsverksamheten		
Investeringar i pågående byggnation	-1 600 000	0
Investeringar i inventarier	0	-59 692
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 600 000	-59 692
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-474 448	-496 111
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-474 448	-496 111
Årets kassaflöde	1 605 282	1 939 932
Likvidamedel vid årets början	9 865 330	7 925 398
Likvidamedel vid årets slut	11 470 613	9 865 330
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

I kassaflödesanalysen redovisas både den långfristiga och den kortfristiga delen av föreningens skulder till kreditinstitut under finansieringsverksamheten. Förändring av kortfristiga skulder är därmed justerad för övriga skulder till kreditinstitut.

Handwritten signature and initials:
A blue ink signature, possibly "K", is written above the initials "CW" in blue ink.

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skuld som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

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
Fastighetsförbättringar	Linjär	15
Markanläggningar	Linjär	15
Inventarier	Linjär	5
Byggnader	Linjär	62
Ombyggnad lägenheter	Linjär	30
Garage och p-platser	Linjär	40
Balkongutbyggnader och inglasning	Linjär	50
Individuell mätning och debitering av el	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 858 160	5 800 203
Hyror, bostäder	900	855
Hyror, lokaler	21 720	21 720
Hyror, garage	176 772	175 912
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 320	-1 517
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-1 720
Bränsleavgifter, bostäder	900 336	900 336
Elavgifter	295 096	317 392
Summa nettoomsättning	7 251 664	7 213 181

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga lokalintäkter	900	900
Balkonginglasning	427 896	427 896
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	20 925	23 601
Fakturerade kostnader	360	180
Övriga sidointäkter	0	2 800
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	-2
Övriga rörelseintäkter	960	1 380
Försäkringsersättningar	3 236	0
Summa övriga rörelseintäkter	454 273	456 755

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-522 231	-775 605
Reparationer	-256 282	-267 858
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-202 790	-206 144
Försäkringspremier	-117 567	-114 700
Kabel- och digital-TV	-75 763	-74 746
Återbäring från Riksbyggen	0	17 900
Systematiskt brandskyddsarbete	-32 641	-15 519
Serviceavtal	-40 657	-22 642
Snö- och halkbekämpning	-40 956	-40 740
Förbrukningsinventarier	-28 150	-22 770
Fordons- och maskinkostnader	-449	-65
Vatten	-354 012	-446 303
Fastighetsel	-514 275	-576 605
Uppvärmning	-768 632	-784 878
Sophantering och återvinning	-97 062	-123 612
Fastighetsskötsel	-16 067	-14 430
Summa driftskostnader	-3 067 534	-3 468 717



Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode	-1 530 482	-1 092 251
IT-kostnader	-12 543	-5 662
Arvode, yrkesrevisor	-9 188	-9 189
Övriga förvaltningskostnader	-28 274	-7 540
Kreditupplysningar	0	-225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-17 253	-28 064
Kontorsmateriel	-12 313	-16 269
Telefon och porto	-10 685	-8 814
Tidskrifter och facklitteratur	0	-39
Medlems- och föreningsavgifter	-5 418	-5 418
Bankkostnader	-2 654	-2 019
Övriga externa kostnader	-4 247	-48 915
Summa övriga externa kostnader	-1 633 058	-1 224 405

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Lön till kollektivanställda	-4 368	-5 868
Styrelsearvoden	-100 200	-96 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-14 500	-14 500
Övriga kostnadsersättningar	-4 250	-4 500
Sociala kostnader	-22 069	-23 764
Summa personalkostnader	-145 387	-145 232

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-207 401	-207 401
Avskrivning Markanläggningar	-52 410	-52 410
Avskrivningar tillkommande utgifter	-284 885	-284 885
Avskrivning Maskiner och inventarier	-46 966	-46 966
Avskrivning Installationer	-59 693	-65 662
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-651 355	-657 324

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering SBAB	24 923	20 716
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	32	21
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	24 955	20 737




Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-356 664	-373 948
Övriga räntekostnader	-192	0
Övriga finansiella kostnader	-12 161	-24 795
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-369 017	-398 743

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	8 313 340	8 313 340
Mark	478 760	478 760
Tomtmark	79 000	79 000
Tillkommande utgifter	25 480 394	25 480 394
Markanläggning	2 128 831	2 128 831
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	36 480 325	36 480 325

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-6 073 963	-5 866 561
Tillkommande utgifter	-14 027 607	-13 742 722
Markanläggningar	-923 402	-870 992
	-21 024 971	-20 480 275

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-207 401	-207 401
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-284 885	-284 885
Årets avskrivning markanläggningar	-52 410	-52 410
	-544 696	-544 696

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-21 569 668	-21 024 971
--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

14 910 657	15 455 353
-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	2 031 976	2 239 377
Mark	557 760	557 760
Tillkommande utgifter	11 167 902	11 452 787
Markanläggningar	1 153 019	1 205 429

Taxeringsvärden

Bostäder	106 000 000	106 000 000
Lokaler	2 348 000	2 348 000

Totalt taxeringsvärde

108 348 000	108 348 000
--------------------	--------------------

varav byggnader

<i>77 044 000</i>	<i>77 044 000</i>
-------------------	-------------------

varav mark

<i>31 304 000</i>	<i>31 304 000</i>
-------------------	-------------------



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	784 533	784 533
Installationer IMD	596 926	537 234
	1 381 459	1 321 767
Årets anskaffningar		
Installationer IMD	0	59 692
	0	59 692
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 381 459	1 381 459
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-549 702	-502 735
Installationer IMD	-119 385	-53 723
	-669 087	-556 458
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-46 966	-46 966
Installationer IMD	-59 693	-65 662
	-106 659	-112 628
Summa ackumulerad avskrivning vid årets slut	-775 746	-669 086
Restvärde enligt plan vid årets slut	605 714	712 373
Varav		
Maskiner och inventarier	187 865	234 832
Installationer IMD	417 848	477 541

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	0	0
Tak, solceller och ventilation	1 600 000	0
Summa Pågående ny- och ombyggnation	1 600 000	0

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Garantikapitalandelar i Riksbyggens Intresseförening	193 500	193 500
Summa andra långfristiga fordringar	193 500	193 500

Handwritten signatures:
kb
CW

Not 14 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	96 204	96 204
Summa övriga fordringar	96 204	96 204

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	134 614	117 567
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	382 592
Förutbetald kabel-tv-avgift	19 062	18 903
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 434	2 760
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	399 801	6 370
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	554 911	528 193

Not 16 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	1 642	3 166
Bankmedel	8 606 324	7 680 501
Transaktionskonto	2 862 647	2 181 663
Summa kassa och bank	11 470 613	9 865 331

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	24 321 465	24 795 913
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-9 981 448	-458 448
Långfristig skuld vid årets slut	14 340 017	24 337 465

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,19%	2020-02-25	1 575 670	-1 575 670	0	0
STADSHYPOTEK	1,18%	2025-03-01	0	1 591 670	48 000	1 543 670
SWEDBANK	1,16%	2021-06-23	9 675 000	0	100 000	9 575 000
SWEDBANK	1,58%	2022-05-25	7 375 000	0	250 000	7 125 000
SWEDBANK	1,99%	2023-01-25	4 854 626	0	66 000	4 788 626
SWEDBANK	1,19%	2024-08-23	1 315 617	0	26 448	1 289 169
Summa			24 795 913	16 000	490 448	24 321 465

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår förfaller 9 981 448 kr till betalning varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den kortfristiga skulden avser 506 448 kr löpande amortering. Av den långfristiga skulden förfaller 14 340 017 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	38 698	39 056
Upplupna driftskostnader	0	12 143
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	5 242
Upplupna elkostnader	54 477	54 496
Upplupna vattenavgifter	61 510	55 960
Upplupna värmekostnader	98 643	99 376
Upplupna kostnader för renhållning	8 960	11 634
Upplupna revisionsarvoden	9 188	9 188
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 161	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 375	3 642
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	639 984	652 039
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	932 996	942 776

Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	26 168 303	26 168 303




Styrelsens underskrifter

Ystad 2021-04-07

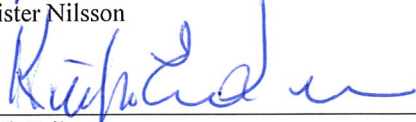
Ort och datum



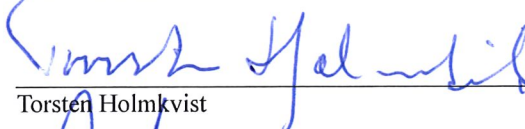
Christer Nilsson



Johan Eriksson



Kenth Eriksson



Torsten Holmkvist

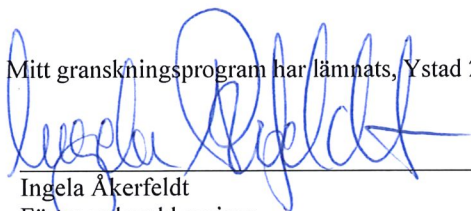


Viktor Johansson



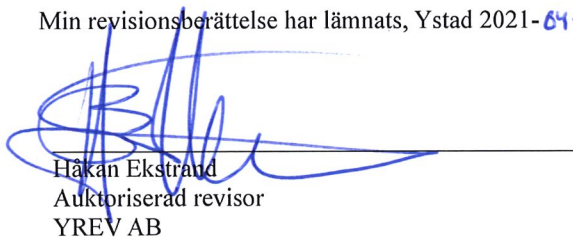
Mattias Kennryd

Mitt granskningsprogram har lämnats, Ystad 2021-04-23



Ingela Åkerfeldt
Förtroendevald revisor

Min revisionsberättelse har lämnats, Ystad 2021-04-30



Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor
YREV AB

CW

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Ystadshus nr 5

Org.nr 748000-2273

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Ystadshus nr 5 för räkenskapsåret 2020.

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 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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

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

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

sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Brf Ystadshus nr 5 för räkenskapsåret 2020 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 30 april 2021

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad 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 i 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 förutbetalad 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 el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

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

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per

lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

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

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

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

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga 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 nr 5

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Brf Ystadshus nr 5 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

