

# Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

Riksbyggen Brf Ystadshus nr 6  
Org nr: 748000-2513





---

# Innehållsförteckning

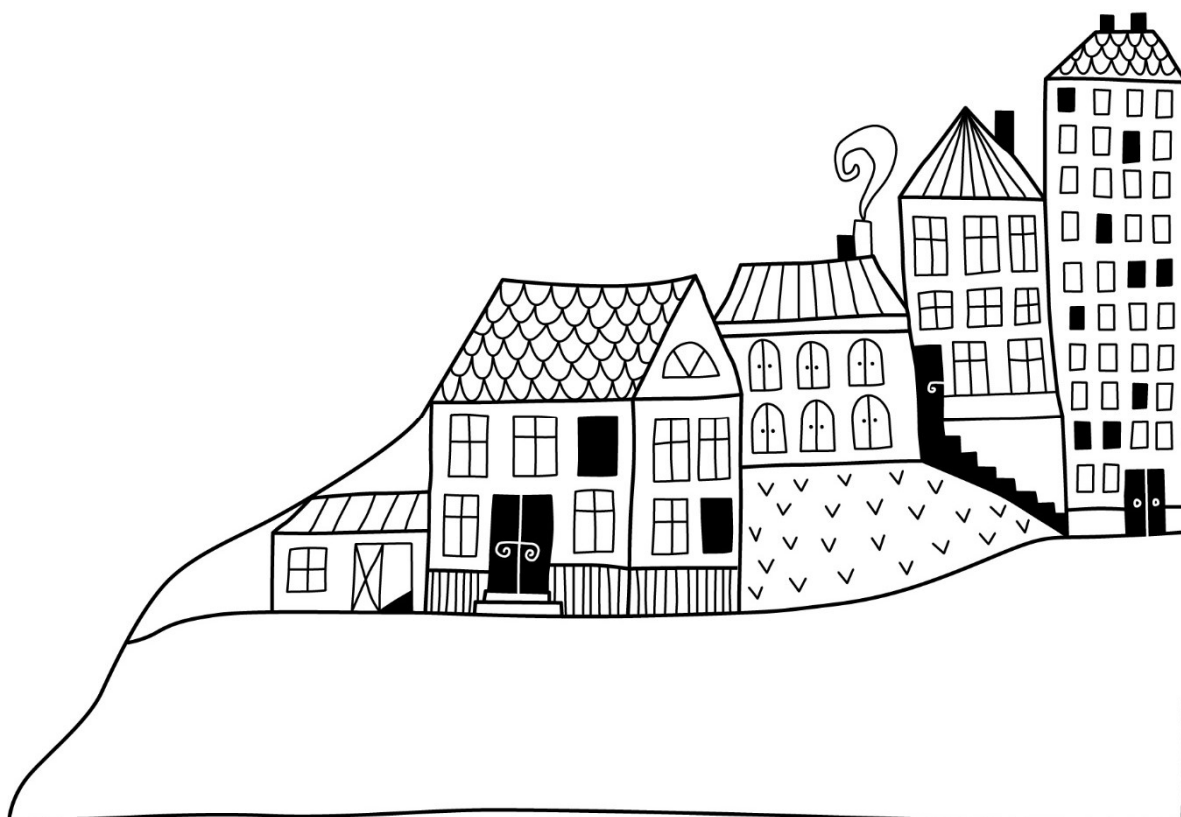
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Styrelsens ord





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf Ystadshus  
nr 6 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1971-09-15. Nuvarande stadgar registrerades 2018-10-01.

Föreningen har sitt säte i Ystads kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år vilket främst beror på att föreningen haft lägre kostnader för underhåll.

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 284% till 356%.

I resultatet ingår avskrivningar med 392 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 386 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Torpedbåten 19 och Livbåten 1 i Ystads kommun. På fastigheterna finns 6 byggnader med 76 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1974. Fastigheternas adresser är Radargatan 3 A-M, 5 A-M och 7 A-Q samt Babordsgången 1 A-M, 1 N-Z och 1 AA-AM i Ystad.

I föreningen finns två tvättstugor med tork- och mangelrum samt 31 källarförråd i källaren till Radargatan 3 för uthyrning till de boende.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

**Lägenhetsfördelning**

Standard	Antal
2 rum och kök	38
3 rum och kök	38

**Dessutom tillkommer**

Användning	Antal
Föreningslokal	1
Garage	40
P-platser	40
Förråd	31

Total tomtarea	15 684 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	5 339 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	26 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	59 055 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	59 055 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i södra och mellersta 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.

**Föreningen har ingått följande avtal**

Leverantör	Avtal
Ekonomisk och teknisk förvaltning	Riksbyggen
Felanmälan och jour, skötsel av utemiljön	Riksbyggen
Årlig uppdatering av underhållsplan	Riksbyggen
Fastighetsel	Luleå Energi
Kabel-TV och kollektivt bredband	Com Hem AB

*ME Sep. 10* *Jon & Chr* *4*

## 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 160 tkr och planerat underhåll för 237 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 1 356 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 253 kr/m<sup>2</sup>.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 356 tkr (253 kr/m<sup>2</sup>). Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Fasadrenovering	2010	
Kanalrensning	2012	
Nytt cykelhus	2012	
EB-metoden, etapp 1	2014	
Huskropp utvändigt	2014	
Lekplats	2014-2015	Reparation klätterställning, nya bänkar och bord.
Målningsarbete	2015	Målning fönsterbleck, oljning avskärmingsplank.
Utvändig el	2015	
Byte av golvbrunnar	2015	
EB-metoden, etapp 2	2015	
P-platser & Garage	2016	
Markytor	2016	
Installation av inspektionsluckor	2016	
Täckplåtar vid radiatorer	2016	
Takbyte	2016-2017	
Ventilation	2017	
Målning av ytterdörrar	2018	
Tvättstugeutrustning	2019	
Garageportar	2019	

### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Tvättstugeutrustning	56 tkr
Underhållsspolning	87 tkr
Stuprör och hängrännor	15 tkr
Entrédörr	35 tkr
Garageportar (slutfaktura)	45 tkr

*ME dp 10* *g CL F UH*

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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Matts Prah	Ordförande	2022
Charlotte Lindström	Sekreterare	2021
Yvonne Nilsson	Vice ordförande	2021
Carolina Björk	Ledamot	2022
Inger Olsson	Ledamot	2022
Marcus Ek	Ledamot Riksbyggen	2021

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Dan Lundgren	Suppleant	2021
Roger Berglund	Suppleant	2022
Maria Rudolfsson	Suppleant Riksbyggen	2021

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Yrev AB	Auktoriserad revisor	2021
Cecilia Lundgren	Förtroendevald revisor	2021

<b>Revisorssuppleant</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Lilian Lenngren	2021

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Ann-Marie Jönsson	2021
Lisbeth Blomster	2021

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

#### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 86 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 86 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-01-01 då den höjdes med 1,5 % samtidigt sänktes bränsleavgiften med 23 kr/m<sup>2</sup>/år.

Föreningen debiteras också från och med 2020-01-01 för kollektivt bredband och kabel-TV från Com Hem till en kostnad av 165 kr per lägenhet och månad. Den nya debiteringen ersätter avgiften på 48 kr per månad för enbart kabel-TV som tidigare varit inbakad i årsavgiften.

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

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 609 kr/m<sup>2</sup>/år.

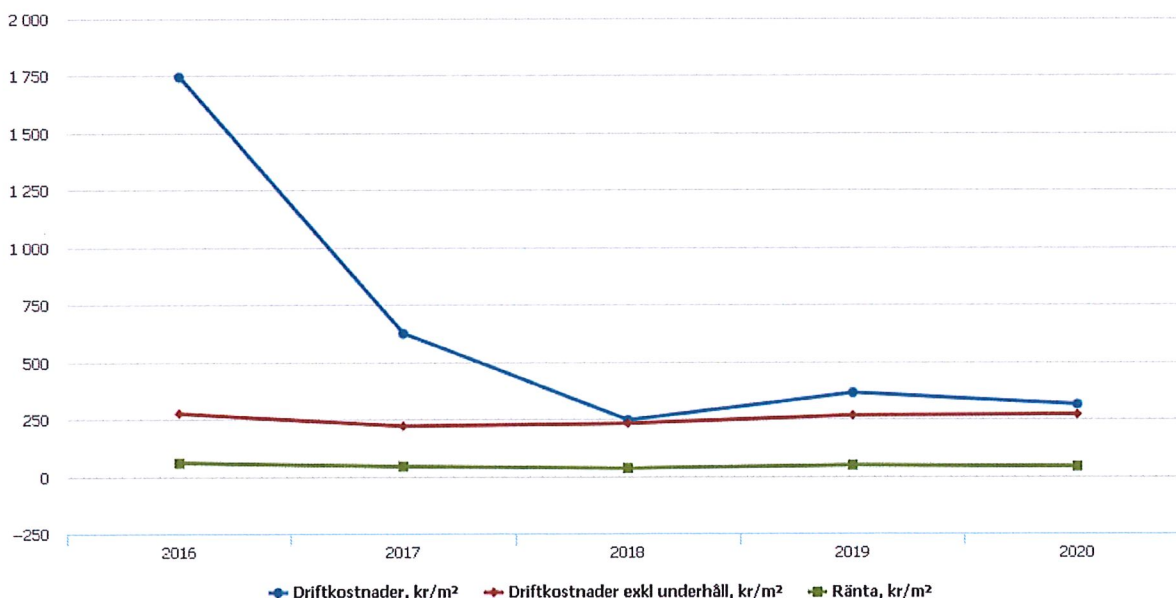
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)



## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	4 026	4 132	4 033	4 011	3 899
Resultat efter finansiella poster	993	687	1 340	-728	-6 990
Årets resultat	993	687	1 340	-728	-6 990
Resultat exklusive avskrivningar	1 386	1 078	1 733	-336	-6 598
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	30	-176	283	-1 349	-7 610
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	253	234	270	189	187
Balansomslutning	12 825	12 028	12 689	12 165	15 976
Soliditet %	-2	-10	-15	-27	-16
Likviditet %	114	284	375	181	189
Likviditet % exkl kortfristiga lån	356	*	*	*	*
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	609	608	597	593	576
Bränsletillägg, kr/m <sup>2</sup>	103	126	126	126	126
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	313	364	245	624	1 745
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	269	265	230	219	274
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	42	47	34	43	59
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	598	389	255	0	0
Lån, kr/m <sup>2</sup>	2 295	2 350	2 657	2 714	2 926
Skuldkvot %	2,94	3,04	3,52	3,60	4,00

\*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 and initials in blue ink.*

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	324 952	0	2 089 586	-4 349 658	685 959
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				685 959	-685 959
Reservering underhållsfond			1 356 000	-1 356 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-237 452	237 452	
Årets resultat					993 333
<b>Vid årets slut</b>	<b>324 952</b>	<b>0</b>	<b>3 208 134</b>	<b>-4 782 247</b>	<b>993 333</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 663 699
Årets resultat	993 333
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 356 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	237 452
<b>Summa</b>	<b>-3 788 913</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr**

**- 3 788 913**

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

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

# Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 025 637	4 132 019
Övriga rörelseintäkter	Not 3	166 648	15 738
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 192 285</b>	<b>4 147 757</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 680 720	-1 954 759
Övriga externa kostnader	Not 5	-801 976	-782 511
Personalkostnader	Not 6	-98 291	-86 093
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-392 250	-392 250
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 973 236</b>	<b>-3 215 613</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 219 049</b>	<b>932 144</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	10 944
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 115	8 049
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-231 830	-265 178
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-225 715</b>	<b>-246 185</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>993 333</b>	<b>685 959</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>993 333</b>	<b>685 959</b>

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

# Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 9	8 300 232	8 589 244
Inventarier, verktyg och installationer	Not10	393 347	496 585
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>8 693 579</b>	<b>9 085 828</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	114 000	114 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>114 000</b>	<b>114 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>8 807 579</b>	<b>9 199 828</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		4 438	68
Övriga fordringar		3 163	53 163
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	288 170	277 429
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>295 771</b>	<b>330 659</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		3 721 353	2 497 149
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 721 353</b>	<b>2 497 149</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 017 124</b>	<b>2 827 809</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>12 824 703</b>	<b>12 027 637</b>

dp 20 of CL & Chr  
ME

# Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	324 952	324 952	
Fond för yttre underhåll	3 208 134	2 089 586	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>3 533 086</b>	<b>2 414 538</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-4 782 247	-4 349 658	
Årets resultat	993 333	685 959	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-3 788 913</b>	<b>-3 663 699</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>-255 827</b>	<b>-1 249 160</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	9 553 459	12 281 641
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 553 459</b>	<b>12 281 641</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	2 760 000	323 636
Leverantörsskulder		137 985	80 796
Skatteskulder		37 539	21 333
Övriga skulder		14 629	14 629
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	576 918	554 763
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 527 071</b>	<b>995 157</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>12 824 703</b>	<b>12 027 637</b>

*Op 10*  
*ME*

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	993 333	685 959
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	392 250	392 250
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 385 583</b>	<b>1 078 209</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	34 888	95 162
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	95 550	121 520
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 516 022</b>	<b>1 294 891</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-291 818	-1 648 636
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-291 818</b>	<b>-1 648 636</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 224 204</b>	<b>-353 745</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>2 497 149</b>	<b>2 850 894</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>3 721 353</b>	<b>2 497 149</b>
<b>Upplysning om betalda räntor</b>		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		
<b>Differens mot kassa och Bank i BR</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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.

op 10 x c.l. & c.l.t  
u.e

# 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	65
Fasadrenovering	Linjär	50
Cykelhus	Linjär	20
EB-metoden	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	3 252 444	3 248 064
Hyror, lokaler	42 842	43 188
Hyror, garage	175 200	138 300
Hyror, p-platser	48 900	39 250
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-230	0
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-43 197	-11 463
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-258	-200
Bränsleavgifter, bostäder	550 164	674 880
Ersättning för elkostnad	-228	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>4 025 637</b>	<b>4 132 019</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	150 480	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	15 270	15 560
Fakturerade kostnader	540	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	-2
Övriga rörelseintäkter	360	180
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>166 648</b>	<b>15 738</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-237 452	-532 904
Reparationer	-160 283	-102 383
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-125 154	-121 202
Försäkringspremier	-62 041	-60 527
Kabel- och digital-TV	-151 328	-70 262
Återbäring från Riksbyggen	0	9 000
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-11 579
Obligatoriska besiktningar	-9 250	-4 625
Snö- och halkbekämpning	-23 369	-13 244
Drift och förbrukning, övrigt	0	-33 125
Förbrukningsinventarier	-27 794	-54 488
Vatten	-191 129	-164 001
Fastighetsel	-81 616	-79 958
Uppvärmning	-485 057	-501 389
Sophantering och återvinning	-68 159	-63 883
Fastighetsskötsel	-58 088	-150 188
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 680 720</b>	<b>-1 954 759</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode	-716 554	-710 312
Resekostnader	0	-166
IT-kostnader	-1 498	0
Arvode, yrkesrevisorer	-11 875	-7 875
Övriga förvaltningskostnader	-8 573	-24 133
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 178	-13 488
Representation	-9 158	-1 981
Kontorsmateriel	-869	-361
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-311	0
Medlems- och föreningsavgifter	-3 192	-3 192
Bankkostnader	-1 730	-1 730
Övriga externa kostnader	-39 039	-19 274
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-801 976</b>	<b>-782 511</b>

df 10  
ME  
C.L & Chr



**Not 6 Personalkostnader**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-72 150	-69 750
Övriga ersättningar	-2 800	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 997	-1 998
Övriga kostnadsersättningar	-796	-4 176
Övriga personalkostnader	-4 450	-4 850
Sociala kostnader	-15 098	-5 319
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-98 291</b>	<b>-86 093</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-135 785	-135 785
Avskrivningar tillkommande utgifter	-153 227	-153 227
Avskrivning Installationer	-103 238	-103 238
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-392 250</b>	<b>-392 250</b>

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-225 673	-251 991
Övriga finansiella kostnader	-6 157	-13 187
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-231 830</b>	<b>-265 178</b>

**Not 9 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	6 257 445	6 257 445
Tomtmark	184 600	184 600
Tillkommande utgifter	7 335 447	7 335 447
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>13 777 492</b>	<b>13 777 492</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-3 710 304	-3 574 518
Tillkommande utgifter	-1 477 944	-1 324 718
	<b>-5 188 248</b>	<b>-4 899 236</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-135 785	-135 785
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-153 227	-153 227
	<b>-289 012</b>	<b>-289 012</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-5 477 261</b>	<b>-5 188 248</b>

<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>8 300 232</b>	<b>8 589 244</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	2 411 356	2 547 141
Mark	184 600	184 600
Tillkommande utgifter	5 704 276	5 857 503
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	57 400 000	57 400 000
Lokaler	1 655 000	1 655 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>59 055 000</b>	<b>59 055 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>42 429 000</i>	<i>42 429 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>16 626 000</i>	<i>16 626 000</i>

**Not 10 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	28 891	28 891
Installationer	1 032 377	1 032 377
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>1 061 268</b>	<b>1 061 268</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-28 891	-28 891
Installationer	-535 792	-432 555
	<b>-564 683</b>	<b>-461 446</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-103 238	-103 238
	<b>-103 238</b>	<b>-103 238</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-639 030</b>	<b>-564 863</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>393 347</b>	<b>496 585</b>
<b>Varav</b>		
Installationer	393 347	496 585

**Not 11 Andra långfristiga fordringar**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Andelar i Riksbyggens Intresseförening	114 000	114 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>114 000</b>	<b>114 000</b>

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	71 037	62 041
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	177 578
Förutbetald kabel-tv-avgift	37 869	37 810
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	125	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	179 138	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>288 170</b>	<b>277 429</b>

**Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	12 313 459	12 605 277
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 760 000	-323 636
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>9 553 459</b>	<b>12 281 641</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,12%	2021-12-22	2 400 000	0	0	2 400 000
SWEDBANK	1,74%	2022-11-25	1 697 545	0	100 000	1 597 545
SWEDBANK	1,92%	2023-11-24	5 835 000	0	60 000	5 775 000
SWEDBANK	1,02%	2024-06-19	2 672 732	0	131 818	2 540 914
<b>Summa</b>			<b>12 605 277</b>	<b>0</b>	<b>291 818</b>	<b>12 313 459</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår förfaller 2 760 000 kr till betalning varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den kortfristiga skulden avser 360 000 kr löpande amortering. Av den långfristiga skulden förfaller 9 553 459 kr till betalning mellan 2-5 år efter balansdagen.

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	15 392	14 913
Upplupna räntekostnader	16 280	20 319
Upplupna driftskostnader	0	872
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	8 256
Upplupna elkostnader	8 269	7 850
Upplupna vattenavgifter	29 528	27 543
Upplupna värmekostnader	62 679	62 842
Upplupna kostnader för renhållning	7 803	10 392
Upplupna revisionsarvodena	11 875	7 875
Upplupna styrelsearvodena	73 947	72 747
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 782	4 829
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	339 363	316 325
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>576 918</b>	<b>554 763</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	18 953 000	18 953 000

*Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.*

Styrelsens underskrifter

Ystad 2021-04-12

Ort och datum

Matts Prah

Charlotte Lindström

Carolina Björk

Yvonne Nilsson

Marcus Ek

Inger Olsson

Mitt granskningsprogram har lämnats, Ystad 2021- 04-12.

Cecilia Lundgren  
Förtroendevald revisor

Vår revisionsberättelse har lämnats, Ystad 2021- 04-27

Yrev AB

Mikael Ekstrand  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf  
Ystadshus nr 6**  
Org.nr 748000-2513

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Ystadshus nr 6 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 6 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers 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.

### Revisorers 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 revisionsd 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 revisionsd 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 27 april 2021

Håkan Ekstrand

Håkan Ekstrand  
Auktoriserad revisor

---

# Att bo i BRF

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

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

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

## Riksbyggen förvaltar

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

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

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Bränsletillägg

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

## Ekonomisk förening

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

## Folkrörelse

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

## Fond för inre underhåll

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

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



### **Interimsfordringar**

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

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

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

### **Interimsskulder**

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

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

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

### **Kortfristiga skulder**

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

### **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex 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 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.

### **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 6

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Riksbyggen Brf Ystadshus nr 6 i  
samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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](http://www.riksbyggen.se)

