

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Ystadshus nr 10
Org nr: 716406-9838

2017-01-01 – 2017-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Noter	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen brf Ystadshus
nr 10 får härmed avge årsredovisning
för räkenskapsåret
2017-01-01 till 2017-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1980-10-23 och nuvarande stadgar registrerades 2017-12-28.

Föreningen har sitt säte i Ystads kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. lägre underhålls- och räntekostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på att underhållskostnaderna sjunkit med 2 300 tkr. Reparationskostnader uppgår till 366 tkr där största kostnaden för vattenskador i två lägenheter. Föreningens vatten- samt uppvärmningskostnad har ökat med 77 tkr respektive 31 tkr på grund av en vattenläcka på varmvattencentralen under våren 2017. Utöver dessa förändringar så ligger föreningens driftkostnader inom normala årsvariationer.

Övriga externa kostnader har sjunkit med 37 tkr där största orsaken är lägre förvaltningskostnader. Pant- och överlåtelseavgifter har tillkommit på 15 tkr jmf med tidigare år, dessa betalas retroaktivt in till föreningen från de medlemmar som kostnaden avser. Övriga externa tjänster har sjunkit med 28 tkr.

Föreningens personalkostnader ligger lite högre jämfört med föregående år om man bortser en kostnad 2016 på 5 600 kr som avsågs verksamhetsår 2015. Bakgrunden till ökningen är ett högre arvode till styrelsen.

Föreningens räntekostnader har sjunkit med 235 tkr på grund av att föreningens alla lån har omförhandlats till en lägre ränta.

Årets resultat jämfört med budget har förbättrats med 318 tkr tack vare lägre underhålls- och räntekostnader.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 184 % till 270 %

I resultatet ingår avskrivningar med 364 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 743 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Hallon 1, Jordgubben 1 och Hälsobacken 2:44 i Ystads kommun. På fastigheten finns 68 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1985. Fastighetens adress är Hallonstigen 6-12, Hjortronstigen 2-8, Krusbärsstigen 3, Lingonstigen 6,11, Smultronstigen 3-5 och Vinbärsstigen 7,8,11 i Ystad.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	Summa
14	26	28	68

Dessutom tillkommer:

Föreningslokal	Garage	P-platser
1	54	30

Total tomtarea: 21 612 m²

Total bostadsarea: 5 915 m²

Årets taxeringsvärde 47 567 000 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.

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 356 tkr och planerat underhåll för 459 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmissigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 560 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 264 kr/m².

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 26 704 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 670 tkr (451 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 561 tkr (264 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
Föreningslokal	2016
Ventilation	2016
Tak	2016
Förråds- och entrédörrar	2016
Takreovering	2015
Ledbelysning lyktstolpar	2015
Fjärrvärmecentral	2015
Tappvattenrör byte	2013
Takreovering	2010-2011
Uppgradering av kabel-tv nät	2008

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Huskropp – Förråds och entrédörrar	162
Gemensamma utrymmen – Föreningslokal	211
Installationer – Ventilation	87

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Krister Bundy	Ordförande	Stämma	2018
Gunilla Gräns	Vice ordförande	Stämma	2018
Marcus Bräutigam	Sekreterare	Stämma	2019
Frank Fagerlund	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Utsedd av	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mats Persson	Stämma	2018
Axel Karlsson	Stämma	2018
Andreas Nilsson	Stämma	2019
Mattias Kennryd	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Håkan Ekstrand, Yrev AB	Auktoriserad revisor	Stämma
Bengt Bengtsson	Internrevisor	Stämma

Valberedning	Utsedd av
Elsie Eriksson	Stämma

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen kollektivt anslutit sig till en bredbandstjänst hos Com Hem AB, avtalet kommer att börja gälla från och med 2018-01-01. Föreningens medlemmar kommer från och med 2018-01-01 att debiteras en fast avgift per lägenhet motsvarande kostnaden per lägenhet i avtalet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 101.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 16.

Årets avgående medlemmar uppgår till 14.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 103.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Föreningens årsavgift ändrades 2014-01-01 då den höjdes med 2,0 %.

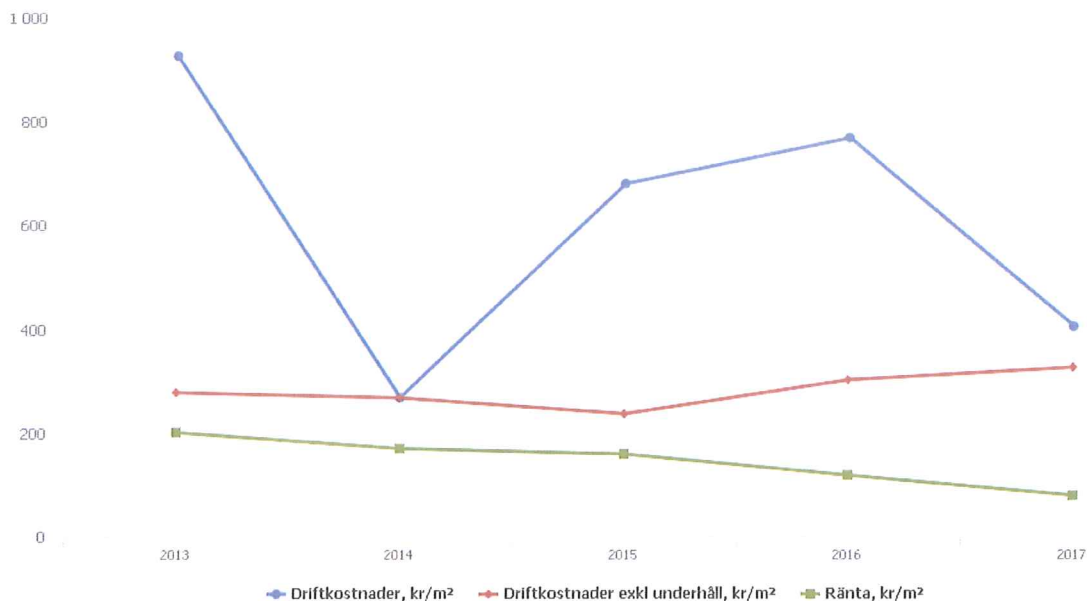
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att sänka årsavgiften med 5,0 % från och med 2018-01-01. Samtidigt har det tillkommit en enskild avgift för kabel-tv på 555 kr lägenhet/år, denna avgift låg tidigare i årsavgiften. Det har även tillkommit en ny avgift för bredband på 1428 kr lägenhet/år. Detta i samband med att föreningen kollektivt anslutit sig för bredband med start 2018-01-01.

Summan av ovanstående sänkning plus tillkommande avgifter ger en real genomsnittlig sänkning av medlemmarnas totala avgifter på 2,0 % jämfört med 2017-års nivå.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 773 kr/m²/år.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	5 205	5 205	5 205	5 205	5 116
Resultat efter finansiella poster	1 379	-1 048	-706	1 779	-2 314
Årets resultat	1 379	-1 048	-706	1 779	-2 314
Resultat exklusive avskrivningar	1 743	-684	-342	2 143	-1 992
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	183	-2 186	-1 830	674	-3 393
Avsättning till underhållsfond kr/m²	264	253	251	248	236
Balansomslutning	37 766	37 072	38 592	39 327	38 963
Soliditet %	10	6	9	11	6
Likviditet %	273	184	248	354	180
Avgifts- och hyresbortfall %	0	0	0	0	0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	773	773	773	773	758
Bränsletillägg, kr/m²	97	97	97	97	97
Driftkostnader, kr/m²	404	768	680	268	926
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	326	302	237	268	278
Ränta, kr/m²	79	118	159	170	201
Underhållsfond, kr/m²	225	39	251	444	196
Lån, kr/m²	5 625	5 692	5 739	5 795	5 847
Skuldkvot %	6	6	7	7	7

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Handwritten signature

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	908 996	0	0	232 385	2 239 788	-1 048 396
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut						
Disposition enl. årsstämmobeslut					-1 048 396	1 048 396
Reservering underhållsfond				1 560 589	-1 560 589	
Ianspråktagande av underhållsfond				-459 380	459 380	
Nya insatser och upplåtelseavgifter						
Överföring från uppskrivningsfonden						
Årets resultat						1 379 296
Vid årets slut	908 996	0	0	1 333 594	90 183	1 379 296

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	1 191 392
Årets resultat	1 379 296
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 560 589
Årets ianspråktagande av underhållsfond	459 380
Summa	1 469 478

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	1 469 478
-----------------------------------	------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 205 359	5 204 737
Övriga rörelseintäkter	Not 3	52 807	49 320
Summa rörelseintäkter		5 258 166	5 254 057
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 389 686	-4 551 649
Övriga externa kostnader	Not 5	-576 165	-604 606
Personalkostnader	Not 6	-97 133	-93 921
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-364 168	-364 175
Summa rörelsekostnader		-3 427 151	-5 614 351
Rörelseresultat		1 831 015	-360 294
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	9 384	9 384
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	3 723	2 114
Räntekostnader och liknande poster	Not 10	-464 826	-699 600
Summa finansiella poster		-451 719	-688 102
Resultat efter finansiella poster		1 379 296	-1 048 396
Årets resultat		1 379 296	-1 048 396

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	34 161 444	34 525 611
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		34 161 444	34 525 611
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	102 000	102 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		102 000	102 000
Summa anläggningstillgångar		34 263 444	34 627 611
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	11 940	0
Övriga fordringar	Not 15	14 264	16 348
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	103 644	91 395
Summa kortfristiga fordringar		129 848	107 743
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	3 373 072	2 336 443
Summa kassa och bank		3 373 072	2 336 443
Summa omsättningstillgångar		3 502 920	2 444 186
Summa Tillgångar		37 766 363	37 071 797

Balansräkning

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	908 996	908 996	
Uppskrivningsfond	0	0	
Fond för yttre underhåll	1 333 595	232 385	
Summa bundet eget kapital	2 242 591	1 141 381	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	90 183	2 239 788	
Årets resultat	1 379 296	-1 048 396	
Summa fritt eget kapital	1 469 478	1 191 392	
Summa eget kapital	3 712 069	2 332 773	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	32 770 679	33 410 679
Summa långfristiga skulder		32 770 679	33 410 679
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	500 000	340 000
Leverantörsskulder		72 822	241 222
Skatteskulder		0	34 568
Övriga skulder	Not 20	1 119	36 410
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	709 674	676 145
Summa kortfristiga skulder		1 283 616	1 328 345
Summa Eget kapital och Skulder		37 766 363	37 071 797

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Markanläggningar (lekplats)	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 571 318	4 571 270
Hyror, garage	35 000	33 600
Hyror, p-platser	27 040	27 000
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 400	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-343	-875
Bränsleavgifter, bostäder	573 743	573 742
Summa nettoomsättning	5 205 359	5 204 737

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Övriga lokalintäkter	10 100	10 400
Övriga ersättningar	35 300	38 597
Fakturerade kostnader	180	0
Övriga sidointäkter	950	300
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	14	23
Övriga rörelseintäkter	6 263	0
Summa övriga rörelseintäkter	52 807	49 320

Inom övriga ersättningar så ingår bland annat intäkterna från övernattningslägenheten plus intäkter från pant och överlåtelser. År 2017 var intäkterna från övernattningslägenheten 24 100 kr. 2016 var denna intäkt 38 597 kr.

Not 4 Driftkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Underhåll	-459 380	-2 758 761
Reparationer	-355 908	-249 933
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-356 751	-377 535
Försäkringspremier	-58 196	-51 760
Kabel- och digital-TV	-38 640	-65 728
Återbäring från Riksbyggen	11 900	9 500
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-2 706
Snö- och halkbekämpning	-18 837	-23 244
Statuskontroll	0	-77 750
Förbrukningsinventarier	-11 931	-46 598
Fordons- och maskinkostnader	0	-719
Frakter och transporter	-235	0
Vatten	-309 342	-232 496
Fastighetsel	-33 422	-36 333
Uppvärmning	-520 202	-489 108
Sophantering och återvinning	-87 201	-71 043
Förvaltningsarvode drift	-151 541	-77 435
Summa driftkostnader	-2 389 686	-4 551 649

Inom förvaltningsarvode drift så ingår extrainköpt trädgårdsskötsel.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Förvaltningsarvode administration	-478 956	-508 020
Lokalkostnader	-33 600	-25 200
Resekostnader	-162	0
IT-kostnader	-2 148	0
Arvode, yrkesrevisorer	-7 125	-7 125
Övriga förvaltningskostnader	-8 217	-12 195
Kreditupplysningar	-2 461	-700
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-15 680	0
Representation	-990	0
Kontorsmateriel	-4 688	-995
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	0
Medlems- och föreningsavgifter	-4 998	-2 856
Bankkostnader	-1 081	0
Övriga externa kostnader	-16 060	-47 515
Summa övriga externa kostnader	-576 165	-604 606

Not 6 Personalkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Styrelsearvoden	-31 500	-34 360
Sammanträdesarvoden	-30 000	-25 000
Övriga ersättningar	-4 552	-6 637
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 000	-3 300
Övriga kostnadsersättningar	-1 375	-278
Övriga personalkostnader	-6 600	-3 900
Sociala kostnader	-17 106	-20 446
Summa personalkostnader	-97 133	-93 921

2016 betalades det ut och redovisades ett styrelsearvode på 5 600 kr som avsåg verksamhetsåret 2015. Detta har lett till att det bokförda styrelsearvodet för 2016 är 5 600 kr högre än vad styrelsen tog ut i styrelsearvode för verksamhetsår 2016.

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

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Avskrivning Byggnader	-345 763	-345 770
Avskrivning Markanläggningar	-18 405	-18 405
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-364 168	-364 175

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	9 384	9 384
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	9 384	9 384

Utdelning på andelar i Riksbyggen.

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	3 716	2 035
Övriga ränteintäkter	7	79
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3 723	2 114

Ränteintäkter från likviditetsplacering av överlikviditet på SBAB samt ränteintäkter från skattekonto.

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-446 470	-665 849
Övriga finansiella kostnader	-18 355	-33 751
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-464 826	-699 600

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Byggnader	36 575 184	36 575 184
Mark	3 969 326	1 446 000
Markanläggning	184 052	184 052
	40 728 562	38 205 236
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	40 728 562	38 205 236
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-6 147 735	-5 801 965
Markanläggningar	-55 215	-36 810
	- 6 202 950	- 5 838 775
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-345 763	-345 770
Årets avskrivning markanläggningar	-18 405	-18 405
	- 364 168	- 364 175
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 6 567 118	- 6 202 950
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivningar	0	2 664 378
Årets nedskrivning av tidigare uppskrivna belopp	0	-18 832
Ingående nedskrivningar	0	-122 220
Årets nedskrivningar	0	-2 523 326
	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	34 161 444	34 525 612
Varav		
Byggnader	30 081 686	30 427 449
Mark	3 969 326	3 969 326
Markanläggningar	110 432	128 837
Taxeringsvärde		
Bostäder och mark	47 567 000	47 567 000
Summa taxeringsvärde	47 567 000	47 567 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	70 279	70 279
	<u>70 279</u>	<u>70 279</u>
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	<u>70 279</u>	<u>70 279</u>

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Inventarier och verktyg	-70 279	-70 279
	<u>- 70 279</u>	<u>- 70 279</u>
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	<u>- 70 279</u>	<u>- 70 279</u>

Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>0</u>	<u>0</u>
---	----------	----------

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2017-12-31	2016-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	102 000	102 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	<u>102 000</u>	<u>102 000</u>
<i>Andelssumma i Riksbyggen.</i>		

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	11 940	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	<u>11 940</u>	<u>0</u>

Not 15 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattefordringar	446	0
Skattekonto	13 818	16 348
Summa övriga fordringar	<u>14 264</u>	<u>16 348</u>

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	61 106	58 196
Förutbetald kabel-tv-avgift	34 138	3 926
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	20 873
Förutbetalda hyreskostnader Garage	8 400	8 400
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	103 644	91 395

Not 17 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Handkassa diverse utgifter	2 881	4 298
Bankmedel	2 604 468	800 752
Handkassa föreningslokal samt övernattningslägenhet	800	0
Transaktionskonto	764 924	0
Förvaltningskonto i Swedbank	0	1 531 393
Summa kassa och bank	3 373 072	2 336 443

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	33 270 679	33 750 679
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-500 000	-340 000
Långfristig skuld vid årets slut	32 770 679	33 410 679

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	3,16 %	2017-05-26	11 285 568,00	(-11 285 568,00)	60 000,00	0,00
SWEDBANK	1,13 %	2017-06-21	8 900 000,00	(-8 850 000,00)	50 000,00	0,00
SWEDBANK	0,72 %	2017-10-25	13 565 111,00	(-13 565 111,00)	0,00	0,00
SBAB	0,89%	2019-05-20	0,00	8 850 000,00	250 000,00	8 600 000,00
SBAB	1,31%	2020-09-15	0,00	13 565 111,00	120 000,00	13 445 111,00
SBAB	1,51%	2022-05-20	0,00	11 225 568,00	0,00	11 225 568,00
Summa			33 750 679,00	33 640 679,00	480 000,00	33 270 679,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 500 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 500 000 kr årligen.

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	500 000	340 000
Summa övriga skulder till kreditinstitut	500 000	340 000

Not 20 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	307	307
Skuld för moms	188	188
Skuld sociala avgifter och skatter	324	35 914
Avräkning hyror och avgifter	300	0
Summa övriga skulder	1 119	36 410

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	34 629	130 264
Upplupna elkostnader	6 734	7 649
Upplupna vattenavgifter	47 217	37 309
Upplupna värmekostnader	61 146	57 453
Upplupna kostnader för renhållning	9 253	9 108
Upplupna revisionsarvoden	7 125	7 125
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	148 593	3 605
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	394 977	423 633
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	709 674	676 145

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	37 626 000	37 626 000

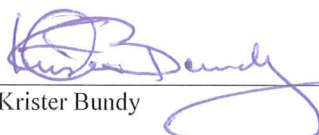
Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

§

Styrelsens underskrifter, Ystad 2018-03-12



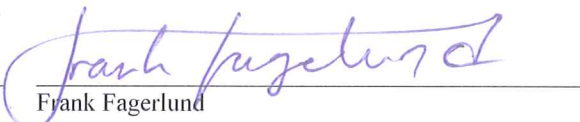
Krister Bundy



Gunilla Gräns

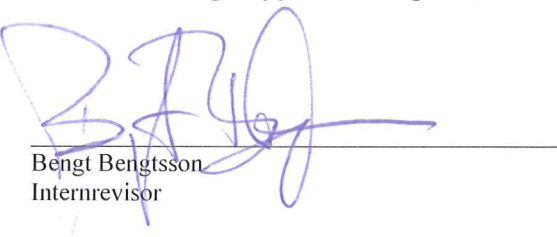


Marcus Bräutigam



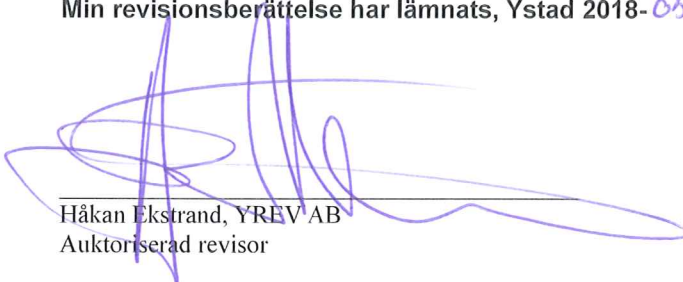
Frank Fagerlund

Min Granskningsrapport har avgivits, Ystad 2018-04-11



Bengt Bengtsson
Internrevisor

Min revisionsberättelse har lämnats, Ystad 2018-05-03



Håkan Ekstrand, YREV AB
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ystadshus nr 10
Org.nr 716406-9838

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ystadshus nr 10 för räkenskapsåret 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2017-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en

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

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

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

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

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

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

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ystadshus nr 10 för räkenskapsåret 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorans ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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.

Revisorans 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 3 maj 2018



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 kooperativ 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 service företag 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 verksamheten är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikatet är utfärdade av et 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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 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 förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur 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 Bostadsrättsförening Ystadshus nr 10

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Brf Ystadshus nr 10 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

