

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Ystadshus 2
Org nr: 748000-1028



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Ystadshus 2 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 1954-05-15. Nuvarande stadgar registrerades 2018-10-02.

Föreningen har sitt säte i Ystads kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år vilket främst beror på att kostnaderna för underhåll och reparation är lägre i år.

Under året har styrelsen arbetat med solcellsprojektet där man har tagit fram offert. Dock lades det på is i slutet av 2020 eftersom det blev oklart huruvida man skulle kunna få det statliga bidraget eller ej. Man bestämde sig för att avvakta tills Riksdagen har tagit nytt beslut.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 755% till 839%.

I resultatet ingår avskrivningar med 181 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 757 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
9	40	14	3	66

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
6	11	21

Total bostadsarea 3 810 m²

Total lokalarea 132 m²

Årets taxeringsvärde 39 286 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet

Kyrklig barnverksamhet
Intäkter från lokalhyror utgör ca 1,34 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 140 tkr och planerat underhåll för 199 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

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

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 944 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 248 kr/m².

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 32 447 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 944 tkr (248 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 944 tkr (248 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 nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Tvättmaskin	2016
Diverse installationer	2016
Skorstenar samt källardörr	2016
Diverse installationer	2017
Fönster	2017
Ny belysning i trapphus & källare	2018
Ren av fönster i lägenheter och lokaler	2018
Gemensamma utrymmen – 2 torktumlare och 2 tvättmaskiner	2019
Installationer – tvillingpump, spolning av stammar & radiatorer, byte golvbrunn	2019
Huskropp utvändigt - målning 24st fönsterbleck samt målning av plåt på garage utåt gatan	2019

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen – Underhåll tvättmaskiner, 4 st luftavfuktare inkl timer & ljudisolering	170 753
Markytor - Plattgång	28 393

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jerker Nilsson	Ordförande	Stämman	2021
Inger Wallin-Friberg	Sekreterare	Stämman	2021
Håkan Andersson	Vice ordförande	Stämman	2022
Nils-Olof Sandberg	Vice sekreterare	Stämman	2022
Dario Vrebac	Ledamot Riksbyggen	Riksbyggen	2021

Styrelsesuppleanter	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kerstin Wickman	Stämman	2021
Sverker Ahrent	Stämman	2022
Carl Johan Ackzén	Stämman	2022
Mattias Kennryd	Riksbyggen	2021

Revisorer och övriga funktionärer

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

Revisorssuppleanter	Utsedd av/kommentar
Adela Thörn	Stämman

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Styrelsen	Stämman

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

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 83 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 84 personer.

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

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 1,0% från och med 2021-04-01.

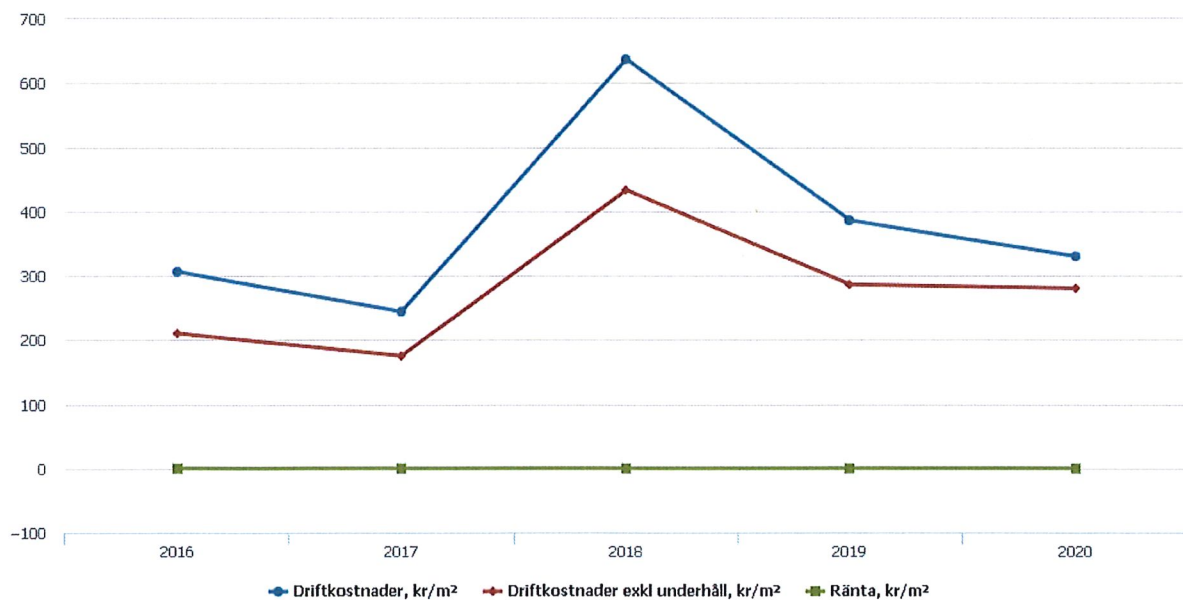
Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 565 kr/m²/år.

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

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 737	2 639	2 575	2 545	2 569
Resultat efter finansiella poster	576	216	-263	452	419
Årets resultat	576	216	-263	452	419
Resultat exklusive avskrivningar	757	381	21	1 104	882
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-186	-598	-929	73	52
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	239	249	241	198	203
Soliditet %	90	90	93	92	86
Likviditet %	839	755	1 085	888	513
Avgifts- och hyresbortfall %	0	0	0	0	0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	565	559	553	545	537
Bränsletillägg, kr/m ²	100	100	100	100	114
Driftkostnader, kr/m ²	330	386	637	244	306
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	280	286	433	175	210
Ränta, kr/m ²	0	0	0	0	0
Underhållsfond, kr/m ²	1 886	1 697	1 549	1 512	1 301
Lån, kr/m ²	0	0	0	0	0
Skuldkvot %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00



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.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	97 241	0	0	6 689 549	-1 098 235	216 043
Disposition enl. årsstämmobeslut					216 043	-216 043
Reservering underhållsfond				944 000	-944 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-199 146	199 146	
Årets resultat						576 189
Vid årets slut	97 241	0	0	7 434 403	-1 627 046	576 189

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-882 193
Årets resultat	576 189
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-944 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	199 146
Summa	-1 050 858

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 1 050 858

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 736 920	2 639 744
Övriga rörelseintäkter	Not 3	133 710	54 057
Summa rörelseintäkter		2 870 630	2 693 801
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 301 844	-1 522 371
Övriga externa kostnader	Not 5	-678 661	-662 399
Personalkostnader	Not 6	-141 282	-146 430
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-181 233	-165 595
Summa rörelsekostnader		-2 303 020	-2 496 796
Rörelseresultat		567 610	197 005
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	9 504
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	9 299	10 673
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-720	-1 140
Summa finansiella poster		8 579	19 037
Resultat efter finansiella poster		576 189	216 043
Årets resultat		576 189	216 043

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	785 690	878 446
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	516 797	605 275
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	43 983	0
Summa materiella anläggningstillgångar		1 346 471	1 483 721
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 14	99 000	99 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		99 000	99 000
Summa anläggningstillgångar		1 445 471	1 582 721
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		455	408
Övriga fordringar	Not 15	204 195	207 627
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	219 978	211 224
Summa kortfristiga fordringar		424 628	419 259
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	5 291 946	4 562 761
Summa kassa och bank		5 291 946	4 562 761
Summa omsättningstillgångar		5 716 574	4 982 020
Summa tillgångar		7 162 045	6 564 741

Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	97 241	97 241	
Fond för yttre underhåll	7 434 404	6 689 549	
Summa bundet eget kapital	7 531 645	6 786 790	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-1 627 047	-1 098 235	
Årets resultat	576 189	216 043	
Summa fritt eget kapital	-1 050 858	-882 193	
Summa eget kapital	6 480 787	5 904 598	
SKULDER			
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	Not 18	217 645	200 335
Övriga skulder	Not 19	2 445	1 122
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	461 168	458 685
Summa kortfristiga skulder		681 258	660 143
Summa eget kapital och skulder		7 162 045	6 564 741

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	Fullt avskriven
Inventarier - Trädgårdsmaskin	Linjär	Fullt avskriven
Standardförbättringar - Övriga	Linjär	Fullt avskriven
Inventarier - Elysator	Linjär	10
Standardförbättring - Stamreovering	Linjär	20
Fiberinstallation	Linjär	10
Individuell mätning & debitering - IMD	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	2 151 192	2 130 000
Hyror, lokaler	36 772	36 510
Hyror, garage	32 640	32 640
Hyror, p-platser	25 300	27 200
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-5 800	-5 550
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-800
Bränsleavgifter, bostäder	380 388	380 388
Elavgifter	116 428	39 356
Summa nettoomsättning	2 736 920	2 639 744

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	36 432	36 432
Övriga lokalintäkter	2 400	0
Övriga ersättningar	14 579	12 706
Fakturerade kostnader	540	1 140
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	-1
Övriga rörelseintäkter	28 849	3 780
Försäkringsersättningar	50 912	0
Summa övriga rörelseintäkter	133 710	54 057

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-199 146	-393 256
Reparationer	-140 161	-181 350
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-97 174	-93 742
Försäkringspremier	-44 705	-43 631
Kabel- och digital-TV	-39 466	-39 296
Återbäring från Riksbyggen	0	7 000
Serviceavtal	-8 985	-8 676
Obligatoriska besiktningar	-13 063	-15 213
Snö- och halkbekämpning	0	-6 145
Förbrukningsinventarier	-17 163	-22 627
Vatten	-148 364	-144 086
Fastighetsel	-176 281	-151 364
Uppvärmning	-375 862	-387 776
Sophantering och återvinning	-41 476	-42 211
Summa driftskostnader	-1 301 844	-1 522 371

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-621 351	-611 997
Resekostnader	-210	0
Arvode, yrkesrevisorer	-10 000	-7 875
Övriga förvaltningskostnader	-1 038	-4 760
Kreditupplysningar	-675	-1 800
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-15 802	-12 756
Representation	-500	0
Kontorsmateriel	-8 171	-5 490
Telefon och porto	-6 411	-6 136
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-98	0
Medlems- och föreningsavgifter	-3 272	-2 772
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Övriga externa kostnader	-9 583	-7 263
Summa övriga externa kostnader	-678 661	-662 399

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Lön till kollektivanställda	-25 829	-24 680
Styrelsearvoden	-66 808	-64 400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-28 000	-28 000
Övriga kostnadsersättningar	-2 000	-2 000
Övriga personalkostnader	0	-3 950
Sociala kostnader	-18 645	-23 400
Summa personalkostnader	-141 282	-146 430

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Markanläggningar	-17 755	-17 755
Avskrivningar tillkommande utgifter	-75 000	-90 638
Avskrivning Installationer	-88 478	-57 203
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-181 233	-165 595

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	9 504
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	9 504

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	9 283	10 590
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	16	83
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9 299	10 673

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga räntekostnader	-720	-1 140
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-720	-1 140

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	2 108 325	2 108 325
Mark	65 381	65 381
Tillkommande utgifter	9 952 630	9 952 630
Markanläggning	266 331	266 331
	12 392 667	12 392 667
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	12 392 667	12 392 667
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 108 325	-2 108 325
Tillkommande utgifter	-9 352 630	-9 277 630
Markanläggningar	-53 266	-35 511
	-11 514 221	-11 421 466
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	0	0
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-75 000	-75 000
Årets avskrivning markanläggningar	-17 755	-17 755
	-92 755	-92 755
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-11 606 976	-11 514 221
Restvärde enligt plan vid årets slut	785 690	878 446
Varav		
Byggnader	0	0
Mark	65 381	65 381
Tillkommande utgifter	525 000	600 000
Markanläggningar	195 309	213 065
Taxeringsvärden		
Byggnader	27 286 000	27 286 000
Lokaler	12 000 000	12 000 000
Totalt taxeringsvärde	39 286 000	39 286 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	191 821	191 821
Installationer	880 870	568 120
	1 072 691	759 941
Årets anskaffningar		
Installationer	0	312 750
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 072 691	1 072 691
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-191 821	-191 821
Installationer	-275 595	-202 755
	-467 416	-394 576
Årets avskrivningar		
Installationer	-88 478	-72 840
	-88 478	-72 840
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-555 894	-467 416
Restvärde enligt plan vid årets slut	516 797	605 275
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	516 797	605 275

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2020-12-31	2019-12-31
Investering - Solceller	43 983	0
Vid årets slut	43 983	0

Not 14 Aktier och andelar i intresseföretag

	2020-12-31	2019-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	99 000	99 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	99 000	99 000

Not 15 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattefordringar	26 840	30 272
Skattekonto	177 355	177 355
Summa övriga fordringar	204 195	207 627

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	50 144	43 794
Förutbetalda driftkostnader	4 508	2 200
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	155 323
Förutbetald kabel-tv-avgift	9 870	9 788
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	155 457	119
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	219 978	211 224

Not 17 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	3 103 564	3 094 281
Transaktionskonto	2 188 382	1 468 480
Summa kassa och bank	5 291 946	4 562 761

Not 18 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	217 645	200 335
Summa leverantörsskulder	217 645	200 335

Not 19 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skuld för moms	-1 660	0
Skuld sociala avgifter och skatter	756	1 122
Clearing	3 349	0
Summa övriga skulder	2 445	1 122

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner	229	0
Upplupna sociala avgifter	30 415	30 289
Upplupna driftskostnader	0	11 381
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	2 246	0
Upplupna elkostnader	17 644	17 316
Upplupna vattenavgifter	23 962	23 586
Upplupna värmekostnader	48 247	47 511
Upplupna kostnader för renhållning	6 066	5 793
Upplupna revisionsarvoden	10 000	7 875
Upplupna styrelsearvoden	96 800	96 400
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	430	12 393
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	225 130	206 142
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	461 168	458 685

Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	9 201 000	9 201 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ystad 2021-04-14
Ort och datum

Jerker Nilsson
Jerker Nilsson

Inger Wallin-Friberg
Inger Wallin-Friberg

Nils-Olof Sandberg
Nils-Olof Sandberg

Håkan Andersson
Håkan Andersson

Dario Vrebac
Dario Vrebac

Mitt granskningsprogram har lämnats, Ystad 2021-04-14

Ann-Marie Esbjörnsson
Ann-Marie Esbjörnsson
Internrevisor

Min revisionsberättelse har lämnats, Ystad 2021-04-28

Håkan Ekstrand
Håkan Ekstrand, YREV AB
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf

Ystadshus nr 2

Org.nr 748000-1028

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Ystadshus nr 2 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 2 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

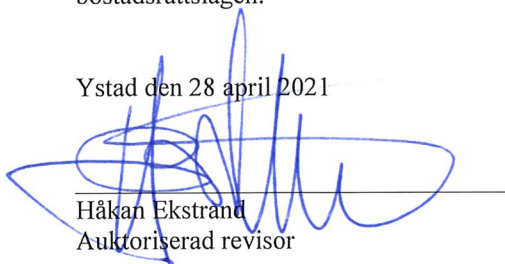
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ystad den 28 april 2021



Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansieras (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 Bokföringsnä

myndens K-regelverk.

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd 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 2

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening
Ystadshus 2 i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

