

# Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Ystadshus nr 10

Org nr: 716406-9838





---

# Innehållsförteckning

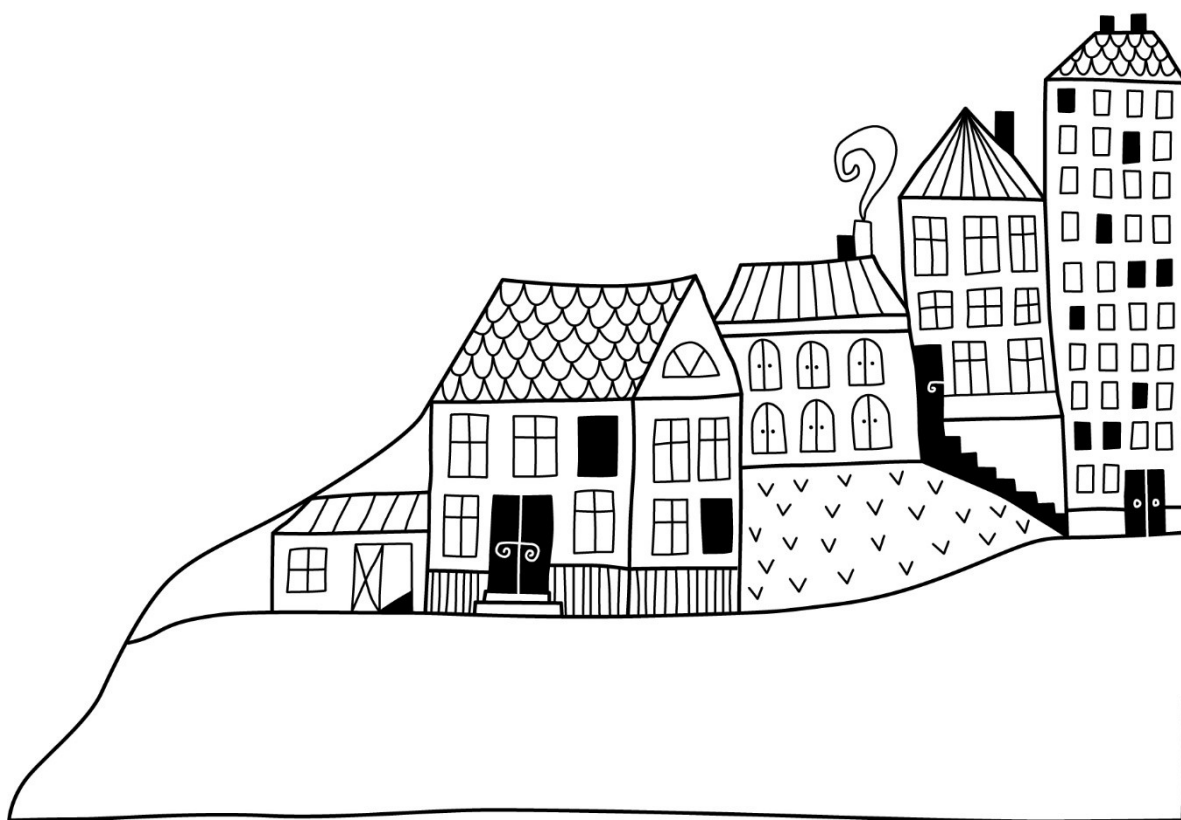
|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 2  |
| Resultaträkning.....        | 7  |
| Balansräkning.....          | 8  |
| Kassaflödesanalys.....      | 10 |
| Noter.....                  | 11 |

## **Bilagor**

Revisionsberättelse

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen  
Bostadsrättsförening Ystadshus nr 10  
får härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2022-01-01 till 2022-12-31

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

Föreningen har sitt säte i Ystads kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år.

Föreningens reparations- och framförallt underhållskostnader är lägre vilket är den största anledningen till årets resultat. Andra noterbara skillnader är kostnaden för snö & halkbekämpning som är lägre i år. Räntekostnaderna har ökat med ca 78 tkr på grund av högre ränta på de två lånen som omsattes under 2022.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 11% till 26%.

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 129% till 177%.

I resultatet ingår avskrivningar med 364 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 086 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 i Ystad.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

### Lägenhetsfördelning

| 2 r.o.k. | 3 r.o.k. | 4 r.o.k. | Summa |
|----------|----------|----------|-------|
| 14       | 26       | 28       | 68    |

### Dessutom tillkommer:

| Lokaler | Garage | P-platser |
|---------|--------|-----------|
| 1       | 54     | 30        |

Total tomtarea 21 612 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 5 915 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 78 180 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 78 180 000 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 57 tkr och planerat underhåll för 163 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.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 931 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 327 kr/m<sup>2</sup>.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 931 tkr (327 kr/m<sup>2</sup>).

Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

### Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

#### Tidigare utfört underhåll

| Beskrivning                                       | År   |
|---|------|
| Soprum – byte av dörrar                           | 2019 |
| Installationer – elarbeten – filter (ventilation) | 2019 |
| Huskropp utvändigt -fönsterbyte, målning av fasad | 2019 |
| Installationer – filter (ventilation)             | 2020 |
| Huskropp utvändigt - fönsterbyte                  | 2020 |
| Installationer – filter (ventilation), rotormotor | 2021 |
| Huskropp utvändigt -fönsterbyte, panelbyte div    | 2021 |
| Markytor – postboxar, sänkning av mark            | 2021 |
| Garage och p-platser – dränering gavel garage     | 2021 |

#### Årets utförda underhåll

| Beskrivning                                       | Belopp  |
|---|---------|
| Installationer – filter (ventilation), rotormotor | 104 991 |
| Huskropp utvändigt - container                    | 40 863  |
| Markytor – belysning brevlådor                    | 16 706  |



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> |
|----------------------------|--------------------|---------------------------------------|
| Andreas Nilsson            | Ordförande         | 2023                                  |
| Jerker Nilsson             | Sekreterare        | 2023                                  |
| Michael Jönsson            | Ledamot            | 2024                                  |
| Samir Cehic                | Ledamot            | 2024                                  |
| Martina Ivansson           | Ledamot Riksbyggen | 2023                                  |

| <b>Styrelsesuppleanter</b> | <b>Uppdrag</b>       | <b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|----------------------|---------------------------------------|
| Azem Barakovic             | Suppleant            | 2023                                  |
| Åsa Nyman                  | Suppleant            | 2023                                  |
| Dario Vrebac               | Suppleant Riksbyggen | 2023                                  |

## Revisorer och övriga funktionärer

| <b>Ordinarie revisorer</b>                       |                        | <b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b> |
|--|------------------------|---------------------------------------|
| Håkan Ekstrand, Faktor AB                        | Auktoriserad revisor   | 2023                                  |
| Katarina Rasmusson (avgått under året pga flytt) | Förtroendevald revisor | 2023                                  |

| <b>Revisorssuppleanter</b> |  | <b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|--|---------------------------------------|
| Tommy Hörmyr               |  | 2023                                  |

| <b>Valberedning</b> |  | <b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b> |
|---------------------|--|---------------------------------------|
| Eva Jönsson         |  | 2023                                  |
| Elsie Eriksson      |  | 2023                                  |

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 99 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 99 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2022-04-01 då den höjdes med 1,0 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5 % fr.o.m. 2023-01-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 740 kr/m<sup>2</sup>/år.

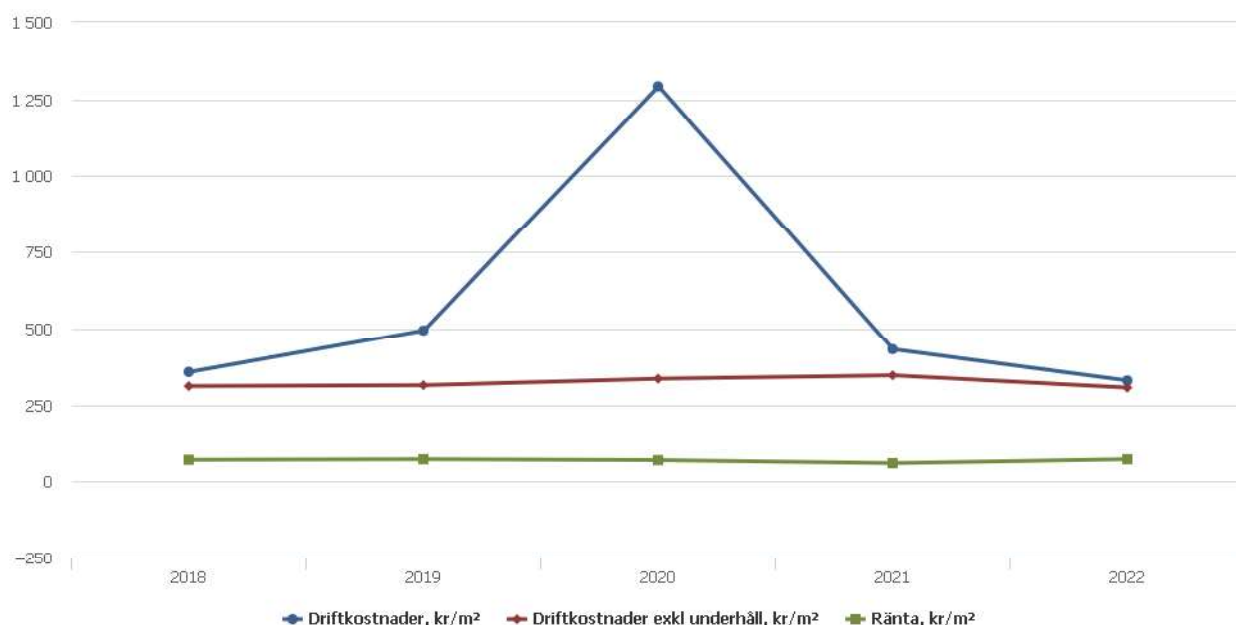
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)



## Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr)  | 2022   | 2021   | 2020   | 2019   | 2018   |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning   | 5 009  | 4 976  | 4 976  | 4 976  | 4 976  |
| Resultat efter finansiella poster   | 1 721  | 1 252  | -3 874 | 764    | 1 551  |
| Årets resultat  | 1 721  | 1 252  | -3 874 | 764    | 1 551  |
| Resultat exklusive avskrivningar  | 2 085  | 1 617  | -3 510 | 1 129  | 1 915  |
| Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond | 154    | -95    | -5 436 | -745   | 159    |
| Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>                              | 326    | 289    | 326    | 317    | 297    |
| Balansomslutning  | 36 149 | 34 928 | 35 180 | 39 333 | 38 575 |
| Soliditet %   | 14     | 10     | 6      | 15     | 14     |
| Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande år                            | 177    | 129    | 162    | 378    | 449    |
| Likviditet % inkl låneomförhandlingar kommande år                             | 26     | 11     | 13     | *      | *      |
| Avgifts- och hyresbortfall %  | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>                                | 740    | 734    | 734    | 734    | 734    |
| Bränsletillägg, kr/m <sup>2</sup>   | 97     | 97     | 97     | 97     | 97     |
| Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>   | 334    | 431    | 1 293  | 494    | 357    |
| Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>                              | 306    | 346    | 335    | 314    | 311    |
| Ränta, kr/m <sup>2</sup>  | 73     | 60     | 70     | 73     | 71     |
| Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>   | 504    | 205    | 0      | 612    | 476    |
| Lån, kr/m <sup>2</sup>  | 5 062  | 5 180  | 5 371  | 5 456  | 5 540  |
| Skuldkvot %   | 5,77   | 5,87   | 6,04   | 6,25   | 6,33   |

\*Nyckeltalet fanns inte 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.

## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr                 | Bundet          |                     |                   |                  | Fritt               |                  |
|-----------------------------------|-----------------|---------------------|-------------------|------------------|---------------------|------------------|
|                                   | Medlemsinsatser | Upplåtelse-avgifter | Uppskrivningsfond | Underhållsfond   | Balanserat resultat | Årets resultat   |
| Belopp vid årets början           | 908 996         | 0                   | 0                 | 1 211 105        | 33 310              | 1 252 723        |
| Disposition enl. årsstämmobeslut  |                 |                     |                   |                  | 1 252 723           | -1 252 723       |
| Reservering underhållsfond        |                 |                     |                   | 1 931 000        | -1 931 000          |                  |
| Ianspråktagande av underhållsfond |                 |                     |                   | -162 560         | 162 560             |                  |
| Årets resultat                    |                 |                     |                   |                  |                     | 1 721 303        |
| <b>Vid årets slut</b>             | <b>908 996</b>  | <b>0</b>            | <b>0</b>          | <b>2 979 545</b> | <b>-482 407</b>     | <b>1 721 303</b> |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

|   |                  |
|---|------------------|
| Balanserat resultat                     | 1 286 033        |
| Årets resultat                          | 1 721 303        |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna   | -1 931 000       |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 162 560          |
| <b>Summa</b>                            | <b>1 238 896</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **1 238 896**

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





# Resultaträkning

| Belopp i kr   |        | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-01-01<br>2021-12-31 |
|---|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>   |        |                          |                          |
| Nettoomsättning   | Not 2  | 5 009 163                | 4 976 512                |
| Övriga rörelseintäkter  | Not 3  | 183 970                  | 244 792                  |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>  |        | <b>5 193 133</b>         | <b>5 221 304</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>   |        |                          |                          |
| Driftskostnader   | Not 4  | -1 975 408               | -2 548 568               |
| Övriga externa kostnader  | Not 5  | -618 554                 | -618 600                 |
| Personalkostnader   | Not 6  | -109 000                 | -92 334                  |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7  | -364 270                 | -364 270                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>   |        | <b>-3 067 232</b>        | <b>-3 623 772</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>  |        | <b>2 125 900</b>         | <b>1 597 532</b>         |
| <b>Finansiella poster</b>   |        |                          |                          |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar                      | Not 8  | 9 792                    | 9 792                    |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 9  | 19 746                   | 2 017                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 10 | -434 135                 | -356 619                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>   |        | <b>-404 597</b>          | <b>-344 810</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |        | <b>1 721 303</b>         | <b>1 252 723</b>         |
| <b>Årets resultat</b>   |        | <b>1 721 303</b>         | <b>1 252 723</b>         |



# Balansräkning

| Belopp i kr   |        | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>   |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                                      |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>                           |        |                   |                   |
| Byggnader och mark  | Not 11 | 32 340 095        | 32 704 364        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>                     |        | <b>32 340 095</b> | <b>32 704 364</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>                          |        |                   |                   |
| Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag | Not 12 | 102 000           | 102 000           |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>                    |        | <b>102 000</b>    | <b>102 000</b>    |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                                |        | <b>32 442 095</b> | <b>32 806 364</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                                      |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                                    |        |                   |                   |
| Övriga fordringar   | Not 13 | 9 913             | 9 899             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                      | Not 14 | 268 001           | 270 842           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>                              |        | <b>277 914</b>    | <b>280 741</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>   |        |                   |                   |
| Kassa och bank  | Not 15 | 3 429 661         | 1 840 880         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                                       |        | <b>3 429 661</b>  | <b>1 840 880</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                                |        | <b>3 707 575</b>  | <b>2 121 620</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>   |        | <b>36 149 670</b> | <b>34 927 985</b> |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                  | 2022-12-31       | 2021-12-31        |                   |
|--|------------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |                  |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |                  |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |                  |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              | 908 996          | 908 996           |                   |
| Fond för yttre underhåll                     | 2 979 545        | 1 211 105         |                   |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             | <b>3 888 541</b> | <b>2 120 101</b>  |                   |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |                  |                   |                   |
| Balanserat resultat                          | -482 407         | 33 310            |                   |
| Årets resultat                               | 1 721 303        | 1 252 723         |                   |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              | <b>1 238 896</b> | <b>1 286 033</b>  |                   |
| <b>Summa eget kapital</b>                    | <b>5 127 437</b> | <b>3 406 134</b>  |                   |
| <b>SKULDER</b>                               |                  |                   |                   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |                  |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 16           | 16 825 568        | 12 550 684        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |                  | <b>16 825 568</b> | <b>12 550 684</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |                  |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 16           | 13 116 066        | 18 087 040        |
| Leverantörsskulder                           |                  | 87 297            | 119 152           |
| Skatteskulder                                |                  | 252 483           | 138 621           |
| Övriga skulder                               | Not 17           | 0                 | 39 482            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 18           | 740 819           | 586 872           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |                  | <b>14 196 665</b> | <b>18 971 167</b> |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |                  | <b>36 149 670</b> | <b>34 927 985</b> |



# Kassaflödesanalys

| Belopp i kr   | 2022-12-31       | 2021-12-31        |
|---|------------------|-------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |                  |                   |
| Resultat efter finansiella poster   | 1 721 303        | 1 252 723         |
| <b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>                    |                  |                   |
| Avskrivningar   | 364 270          | 364 270           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>2 085 573</b> | <b>1 616 993</b>  |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                                |                  |                   |
| Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)                                     | 2 827            | -112 982          |
| Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)  | 196 472          | -372 142          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>2 284 872</b> | <b>1 131 869</b>  |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |                  |                   |
| Förändring av skuld   | -696 090         | -1 132 955        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-696 090</b>  | <b>-1 132 955</b> |
| <b>Årets kassaflöde</b>   | <b>1 588 782</b> | <b>-1 086</b>     |
| <b>Likvidamedel vid årets början</b>  | <b>1 840 572</b> | <b>1 841 658</b>  |
| <b>Likvidamedel vid årets slut</b>  | <b>3 429 354</b> | <b>1 840 572</b>  |

## Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se notförteckning

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



# 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.



Beloppen i krom inget anges.

## Not 2 Nettoomsättning

|                                       | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-01-01<br>2021-12-31 |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder                 | 4 375 284                | 4 342 668                |
| Hyror, garage                         | 36 000                   | 36 000                   |
| Hyror, p-platser                      | 27 000                   | 27 000                   |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage    | -2 400                   | -2 400                   |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | -465                     | -500                     |
| Bränsleavgifter, bostäder             | 573 744                  | 573 744                  |
| <b>Summa nettoomsättning</b>          | <b>5 009 163</b>         | <b>4 976 512</b>         |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|  | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-01-01<br>2021-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Kabel-tv-avgifter                      | 37 536                   | 37 536                   |
| Övriga lokalintäkter                   | 37 647                   | 38 135                   |
| IT-avgifter                            | 97 104                   | 97 104                   |
| Övriga ersättningar                    | 9 648                    | 12 344                   |
| Övriga sidointäkter                    | 0                        | 200                      |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | -5                       | -5                       |
| Övriga rörelseintäkter                 | 2 040                    | 59 478                   |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>    | <b>183 970</b>           | <b>244 792</b>           |

## Not 4 Driftskostnader

|                                      | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-01-01<br>2021-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                            | -162 560                 | -500 895                 |
| Reparationer                         | -57 193                  | -262 397                 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -566 250                 | -553 310                 |
| Försäkringspremier                   | -84 933                  | -82 299                  |
| Kabel- och digital-TV                | -132 499                 | -133 818                 |
| Återbäring från Riksbyggen           | 7 200                    | 5 800                    |
| Systematiskt brandskyddsarbete       | -10 513                  | -12 350                  |
| Serviceavtal                         | -15 572                  | -15 234                  |
| Obligatoriska besiktningar           | -709                     | -1 875                   |
| Snö- och halkbekämpning              | -21 188                  | -44 082                  |
| Förbrukningsinventarier              | -9 276                   | -22 117                  |
| Vatten                               | -273 996                 | -280 253                 |
| Fastighetsel                         | -35 678                  | -26 965                  |
| Uppvärmning                          | -437 276                 | -464 592                 |
| Sophantering och återvinning         | -111 045                 | -104 287                 |
| Förvaltningsarvode drift             | -63 921                  | -49 894                  |
| <b>Summa driftskostnader</b>         | <b>-1 975 408</b>        | <b>-2 548 568</b>        |



**Not 5 Övriga externa kostnader**

|  | <b>2022-01-01</b> | <b>2021-01-01</b> |
|--|-------------------|-------------------|
|  | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
| Förvaltningsarvode administration          | -511 470          | -501 500          |
| Lokalkostnader                             | -67 200           | -67 200           |
| IT-kostnader                               | -2 870            | -3 167            |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -11 250           | -10 000           |
| Övriga förvaltningskostnader               | -3 399            | -780              |
| Kreditupplysningar                         | -258              | -3 931            |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -8 694            | -8 565            |
| Representation                             | 0                 | -3 391            |
| Kontorsmateriel                            | -675              | -2 623            |
| Konstaterade förluster hyror/avgifter      | 0                 | -5 856            |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -2 772            | -2 856            |
| Bankkostnader                              | -2 280            | -1 600            |
| Övriga externa kostnader                   | -7 686            | -7 131            |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-618 554</b>   | <b>-618 600</b>   |

**Not 6 Personalkostnader**

|   | <b>2022-01-01</b> | <b>2021-01-01</b> |
|---|-------------------|-------------------|
|   | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
| Styrelsearvoden                                       | -71 000           | -46 847           |
| Sammanträdesarvoden                                   | 0                 | -19 600           |
| Övriga ersättningar                                   | 0                 | -700              |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -12 000           | -10 250           |
| Övriga personalkostnader                              | 0                 | -600              |
| Sociala kostnader                                     | -26 000           | -14 337           |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-109 000</b>   | <b>-92 334</b>    |

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

|  | <b>2022-01-01</b> | <b>2021-01-01</b> |
|--|-------------------|-------------------|
|  | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
| Avskrivning Byggnader  | -345 865          | -345 865          |
| Avskrivning Markanläggningar   | -18 405           | -18 405           |
| <b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella<br/>anläggningstillgångar</b> | <b>-364 270</b>   | <b>-364 270</b>   |

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

|  | <b>2022-01-01</b> | <b>2021-01-01</b> |
|--|-------------------|-------------------|
|  | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
| Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag | 9 792             | 9 792             |
| <b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>            | <b>9 792</b>      | <b>9 792</b>      |

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|   | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-01-01<br>2021-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från bankkonton                                 | 15 473                   | 0                        |
| Ränteintäkter från likviditetsplacering                       | 4 259                    | 1 909                    |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar                       | 0                        | 109                      |
| Övriga ränteintäkter  | 14                       | 0                        |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>19 746</b>            | <b>2 017</b>             |

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|   | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-01-01<br>2021-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -434 135                 | -356 619                 |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-434 135</b>          | <b>-356 619</b>          |

**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

|   | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b>                       |                   |                   |
| Byggnader                                     | 36 575 184        | 36 575 184        |
| Mark  | 3 969 326         | 3 969 326         |
| Markanläggning                                | 184 052           | 184 052           |
|   | <b>40 728 562</b> | <b>40 728 562</b> |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b> | <b>40 728 562</b> | <b>40 728 562</b> |

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

|                  |                   |                   |
|------------------|-------------------|-------------------|
| Byggnader        | -7 876 956        | -7 531 091        |
| Markanläggningar | -147 240          | -128 835          |
|                  | <b>-8 024 196</b> | <b>-7 659 926</b> |

**Årets avskrivningar**

|                                    |                 |                 |
|------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Årets avskrivning byggnader        | -345 865        | -345 865        |
| Årets avskrivning markanläggningar | -18 405         | -18 405         |
|                                    | <b>-364 270</b> | <b>-364 270</b> |

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut****Akkumulerade upp- och nedskrivningar**

|  |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|
|  | <b>32 340 095</b> | <b>32 704 366</b> |
|--|-------------------|-------------------|

**Varav**

|                  |            |            |
|------------------|------------|------------|
| Byggnader        | 28 352 363 | 28 698 228 |
| Mark             | 3 969 326  | 3 969 326  |
| Markanläggningar | 18 406     | 36 812     |





## Taxeringsvärden

|                              |                   |                   |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Småhus                       | 78 180 000        | 78 180 000        |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b> | <b>78 180 000</b> | <b>78 180 000</b> |
| <i>varav byggnader</i>       | <i>48 260 000</i> | <i>48 260 000</i> |
| <i>varav mark</i>            | <i>29 920 000</i> | <i>29 920 000</i> |

## Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

|   | 2022-12-31     | 2021-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag             | 102 000        | 102 000        |
| <b>Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag</b> | <b>102 000</b> | <b>102 000</b> |
| <i>Andelssumma i Riksbyggen.</i>  |                |                |

## Not 13 Övriga fordringar

|                                | 2022-12-31   | 2021-12-31   |
|--------------------------------|--------------|--------------|
| Skattekonto                    | 9 913        | 9 899        |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>9 913</b> | <b>9 899</b> |

## Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|   | 2022-12-31     | 2021-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 95 125         | 84 933         |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 127 868        | 127 868        |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 34 411         | 33 053         |
| Förutbetald kostnad bredbandsanslutning                   | 150            | 150            |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 2 048          | 5 239          |
| Förutbetalda hyreskostnader                               | 8 400          | 19 600         |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>268 001</b> | <b>270 842</b> |

## Not 15 Kassa och bank

|                             | 2022-12-31       | 2021-12-31       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Handkassa                   | 0                | 770              |
| Bankmedel                   | 659 586          | 710 665          |
| PlusGiro                    | 0                | 492              |
| Transaktionskonto           | 2 770 075        | 1 128 953        |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>3 429 661</b> | <b>1 840 880</b> |



**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

|  | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån   | 29 941 634        | 30 637 724        |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -500 000          | -500 000          |
| Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder                | -12 616 066       | -17 325 560       |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                          | <b>16 825 568</b> | <b>12 550 684</b> |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld            | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld            |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|-------------------------|--------------------|----------------------|
| SBAB         | 0,71%      | 2023-09-25          | 12 812 176,00        | 0,00                    | 196 110,00         | 12 616 066,00        |
| SBAB         | 2,29%      | 2025-04-16          | 6 600 000,00         | 0,00                    | 500 000,00         | 6 100 000,00         |
| SBAB         | 2,31%      | 2025-04-16          | 11 225 568,00        | 0,00                    | 0,00               | 11 225 568,00        |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>30 637 744,00</b> | <b>0,00</b>             | <b>696 110,00</b>  | <b>29 941 634,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår förfaller 13 116 066 kr varför denna del av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den kortfristiga skulden avser 500 000 kr löpande amortering och resterande 12 616 066 kr är för omförhandling då lånet förfaller inom 12 månader. Av den långfristiga skulden förfaller 16 825 066 kr till betalning mellan 2-5 år efter balansdagen. Förutsatt att föreningen erhåller nya krediter vid lånens villkorsändringsdag är kvarstående lån i föreningen efter 5 år 27 441 634 kr.

**Not 17 Övriga skulder**

|                                    | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skuld sociala avgifter och skatter | 0                 | 39 482            |
| <b>Summa övriga skulder</b>        | <b>0</b>          | <b>39 482</b>     |

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|   | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Upplupna sociala avgifter                                 | 26 079            | 0                 |
| Upplupna räntekostnader                                   | 54 860            | 34 576            |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll         | 10 362            | 13 745            |
| Upplupna elkostnader                                      | 5 380             | 3 203             |
| Upplupna vattenavgifter                                   | 43 871            | 42 554            |
| Upplupna värmekostnader                                   | 58 653            | 63 029            |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 11 001            | 12 351            |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 23 250            | 10 000            |
| Upplupna styrelsearvoden                                  | 71 000            | 0                 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 158               | 1 854             |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 436 206           | 405 560           |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>740 819</b>    | <b>586 872</b>    |

**Not Ställda säkerheter**

|                        | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 37 626 000        | 37 626 000        |



## Styrelsens underskrifter

---

Ort och datum

---

Andreas Nilsson

---

Jerker Nilsson

---

Michael Jönsson

---

Samir Cehic

---

Martina Ivansson

# SIGNERAS DIGITALT

## Mitt granskningsprogram har lämnats, Ystad 2023-

---

Tommy Hörmyr

## Min revisionsberättelse har lämnats, Ystad 2023-

### Faktor AB

---

Håkan Ekstrand  
Auktoriserad revisor



# Verification

Transaction 09222115557492168603

## Document

ÅR 2022 - Ystadshus nr 10 Org.nr 716406-9838  
Main document  
24 pages  
Initiated on 2023-05-04 19:14:24 CEST (+0200) by Dario Vrebac (DV)  
Finalised on 2023-05-09 07:08:45 CEST (+0200)

## Initiator

Dario Vrebac (DV)  
Riksbyggen  
dario.vrebac@riksbyggen.se

## Signing parties

Andreas Nilsson (AN)  
andreas@nilles.se



The name returned by Swedish BankID was "Andreas Nilsson"  
Signed 2023-05-08 14:52:57 CEST (+0200)

Martina Ivansson (MI)  
Riksbyggen  
Martina.Ivansson@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "MARTINA IVANSSON"  
Signed 2023-05-05 07:50:15 CEST (+0200)

Michael Jönsson (MJ)  
prix@live.se



The name returned by Swedish BankID was "Ulf Michael Roland Jönsson"  
Signed 2023-05-04 23:52:34 CEST (+0200)

Samir Cehic (SC)  
cehicsamir@msn.com



The name returned by Swedish BankID was "Samir Cehic"  
Signed 2023-05-04 19:34:36 CEST (+0200)

Håkan Ekstrand (HE)  
Faktor AB

Jerker Nilsson (JN)  
jerker.ystad@gmail.com



# Verification

Transaction 09222115557492168603

*hakan.ekstrand@faktor.se*



*The name returned by Swedish BankID was "Pål Håkan  
Andreas Ekstrand"  
Signed 2023-05-09 07:08:45 CEST (+0200)*



*The name returned by Swedish BankID was "JERKER  
NILSSON"  
Signed 2023-05-04 19:52:06 CEST (+0200)*

**Tommy Hörmyr (TH)**  
*hormyr.tommy@gmail.com*



*The name returned by Swedish BankID was "TOMMY  
HÖRMYR"  
Signed 2023-05-04 21:20:25 CEST (+0200)*

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Ystadshus Nr 10

Org.nr 716406-9838

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Ystadshus Nr 10 för räkenskapsåret 2022.

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 2022-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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. Risker 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, förfälskning, 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 Bostadsrättsförening Ystadshus Nr 10 för räkenskapsåret 2022 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 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 , signerat digitalt

---

Håkan Ekstrand  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse.pdf

Name Date  
Pål Håkan Andreas Ekstrand 2023-05-09

Timestamp  
2023-05-09T07:08:16.588+02:00

Document ID  
MizG9W18E/vtD7f7sB2y/Vs4iXWA8GCBiTogVLtU

sL0=

Identification



Pål Håkan Andreas Ekstrand



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

---

# 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 bostadsrättsinnehavare 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 bostadsrättsinnehavare 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 bostadsrättsinnehavaren 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, fastighetservice 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 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 10

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Ystadshus nr 10 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](http://www.riksbyggen.se)

