

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Eslövshus nr 8
Org nr: 742000-2144





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf Eslövshus
nr 8 får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1969-06-02. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1973-08-31 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-07.

Föreningen har sitt säte i Eslövs kommun.

Årets resultat är högre än föregående år på grund av lägre underhållskostnader.

Den totala underhållskostnaden i föreningen är lägre jämfört med föregående år främst på grund av lägre installationer i år. Andra noterbara förändringar är följande.

Snö- och halkbekämpnings-, avfallskostnader och fastighetsskötsel har gått ner.

Medan reparation har stigit något, förvaltningsarvode drift (extra fastighetsskötsel) likaså.

Räntekostnaderna har ökat med ca 7 tkr på grund av amortering och högre räntesatser.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 107% till 354 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 145 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 642 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kronhjorten 3 i Eslövs kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 48 lägenheter och 1 lokal uppförda. Byggnaderna är uppförda 1971. Fastighetens adress är Repslagaregatan 8 & 10 i Eslöv.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i
Folksam

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	18
2 rum och kök	24
3 rum och kök	6

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	13	Varav 12 st är förråd och 1 lokal.

Total tomtarea 3 831 m²

Bostäder bostadsrätt 2 622 m²

Total bostadsarea 2 622 m²

Garagelokaler 1 032 m²

Lokaler hyresrätt 205 m²

Total lokalarea 1 237 m²

Årets taxeringsvärde 35 208 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 35 208 000 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 147 tkr och planerat underhåll för 44 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 010 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 262 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 010 tkr (262 kr/m²). Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Gemensamhetslokal	2016
Garageport	2016
Frånluftsvärmepumpsystem	2015
Målning utvändig huskropp	2015
Frånluftvärmepump	2015
Brandsäkerhet	2015
Nya armaturer i källare	2013
Ny tvättmaskin	2013
Målning av källare	2013
Renovering lokal	2013
Ljudabsorbenter	2017
Ventilation och tvättstugeutrustning	2019
Byte belysningsstolpe	2020
Ny värmepump	2021
Installationer Huskropp utvändigt	2023

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	36 685
Huskropp utvändigt	6 950

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gudrun Eregård	Ordförande	2026
Frida Nielsen	Ledamot	2026
Jannie Lilja	Ledamot	2026
David Loodin	Ledamot	2026
Charlotte Andersson	Ledamot Riksbyggen	Avgått efter räkenskapsårets utgång
Husref Tresnjic	Ledamot Riksbyggen	Tillträtt efter räkenskapsårets utgång

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kurt Olsson	Suppleant	2025
Simon Svensson	Suppleant	2025
Henrik Andersson	Riksbyggen	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
FAKTOR AB	Auktoriserad revisor	
Kjell Åke Landerström	Förtroendevald revisor	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det har inte inträffat någon händelse av väsentlig grad som har påverkat föreningens resultat eller belastat ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 64 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 63 personer.

Föreningens årsavgift var oförändrad 2024-01-01.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 821 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

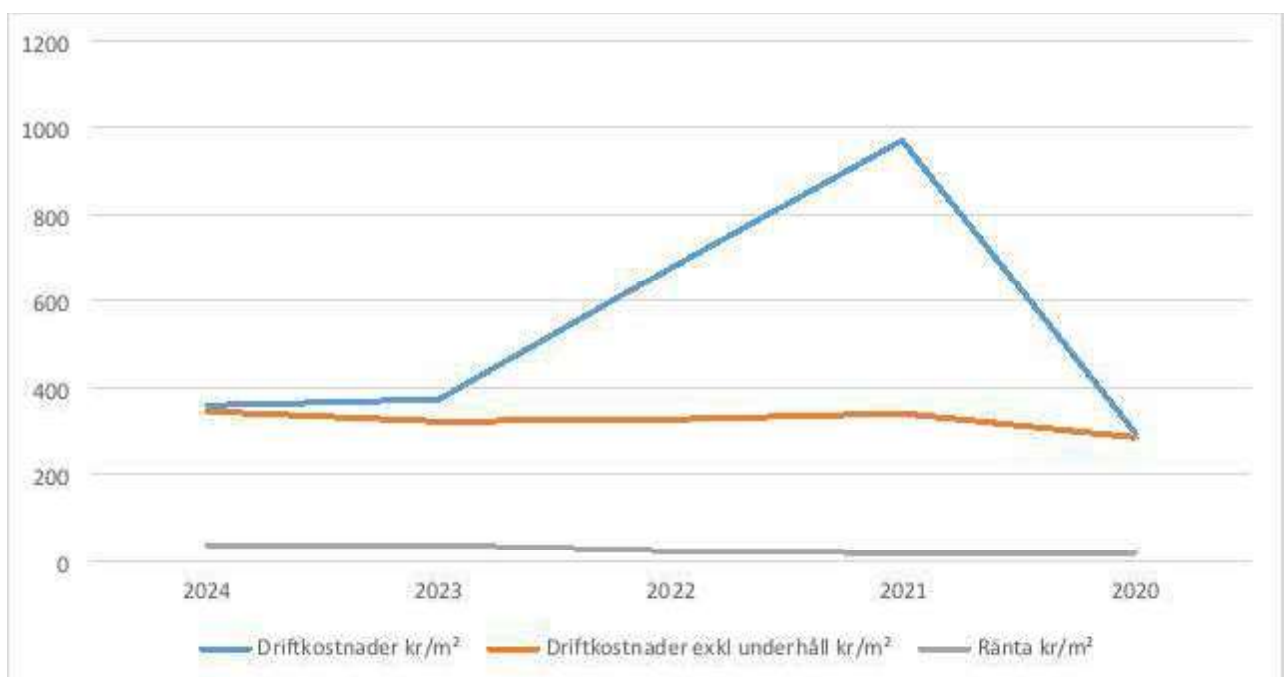


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	2 869	2 826	2 547	2 501	2 431
Rörelsens intäkter	2 870	2 963	2 549	2 503	2 433
Resultat efter finansiella poster*	497	632	-882	-2 028	489
Årets resultat	497	632	-882	-2 028	489
Resultat exkl avskrivningar	642	764	-750	-1 895	622
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-368	73	-1 445	-2 544	-23
Balansomslutning	4 675	4 981	4 691	6 626	5 287
Årets kassaflöde	-265	396	-1 811	1 466	-509
Soliditet %*	-5	-15	-29	-7	29
Likviditet %	48	107	35	128	144
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	91	87	90	90	91
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	992	985	878	858	842
Driftkostnader kr/kvm	356	370	673	967	293
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	345	321	326	341	284
Energikostnad kr/kvm*	214	195	215	196	179
Underhållsfond kr/kvm	487	237	107	273	731
Reservering till underhållsfond kr/kvm	262	179	180	168	167
Sparande kr/kvm*	178	247	152	135	171
Ränta kr/kvm	36	34	23	19	17
Skuldsättning kr/kvm*	1 123	1 306	1 391	1 477	804
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 653	1 922	2 048	2 174	1 184
Räntekänslighet %*	1,7	2,0	2,3	2,5	1,4

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	295 280	0	0	913 191	-2 572 526	631 536
Disposition enl. årsstämmobeslut					631 536	-631 536
Reservering underhållsfond				1 010 000	-1 010 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-43 635	43 635	
Årets resultat						497 086
Vid årets slut	295 280	0	0	1 879 556	-2 907 355	497 086

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 940 989
Årets resultat	497 086
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 010 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	43 635
Summa	-2 410 269

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 2 410 269**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 868 880	2 826 007
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 260	137 418
Summa rörelseintäkter		2 870 140	2 963 425
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 353 952	-1 427 588
Övriga externa kostnader	Not 5	-672 280	-583 549
Personalkostnader	Not 6	-69 184	-70 778
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-144 814	-132 512
Summa rörelsekostnader		-2 240 229	-2 214 428
Rörelseresultat		629 910	748 998
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	4 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	4 524	9 266
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-137 348	-130 727
Summa finansiella poster		-132 825	-117 461
Resultat efter finansiella poster		497 086	631 536
Årets resultat		497 086	631 536



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	3 169 119	3 301 631
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	61 508	0
Summa materiella anläggningstillgångar		3 230 626	3 301 631
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	200 000	200 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		200 000	200 000
Summa anläggningstillgångar		3 430 626	3 501 631
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		44 491	9 299
Övriga fordringar	Not 14	7 639	8 854
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	200 056	203 495
Summa kortfristiga fordringar		252 186	221 648
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	992 623	1 257 615
Summa kassa och bank		992 623	1 257 615
Summa omsättningstillgångar		1 244 809	1 479 263
Summa tillgångar		4 675 435	4 980 894



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	295 280	295 280
Fond för yttre underhåll	1 879 556	913 191
Summa bundet eget kapital	2 174 836	1 208 471
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-2 907 354	-2 572 526
Årets resultat	497 086	631 536
Summa fritt eget kapital	-2 410 269	-1 940 989
Summa eget kapital	-235 432	-732 518
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	4 335 000
Summa långfristiga skulder	2 355 000	4 335 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	703 976
Leverantörsskulder	225 459	239 810
Skatteskulder	426	0
Övriga skulder	Not 18	9 780
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	424 846
Summa kortfristiga skulder	2 555 867	1 378 412
Summa eget kapital och skulder	4 675 435	4 980 894



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	642 212	748 998
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	132 512	132 512
	774 724	881 510
Erhållen ränta	4 524	13 266
Erlagd ränta	-140 731	-126 369
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	638 517	768 406
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-30 538	-26 661
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-95 186	-16 242
Kassaflöde från den löpande verksamheten	512 793	725 503
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i pågående byggnation	-73 809	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-73 809	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-703 976	-330 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-703 976	-330 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-264 992	395 503
Likvida medel vid årets början	1 257 615	862 111
Likvida medel vid årets slut	992 623	1 257 615
Kassa och Bank BR	992 623	1 257 615



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) 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	90
Frånluftsvärmepumpsystem	Linjär	30
Individuell mätning och debitering av el	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 152 464	2 152 464
Hyror, lokaler	7 512	7 512
Hyror, garage	260 502	234 225
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-84	0
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-10 560	-12 800
Bränsleavgifter, bostäder	262 608	262 608
Elavgifter	159 731	141 955
Kabel-tv-avgifter	26 496	26 496
Övriga ersättningar	10 221	13 549
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-10	-2
Summa nettoomsättning	2 868 880	2 826 007

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	136 578
Övriga rörelseintäkter	1 260	840
Summa övriga rörelseintäkter	1 260	137 418

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-43 635	-189 176
Reparationer	-147 172	-123 576
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-92 320	-90 352
Försäkringspremier	-38 488	-32 073
Kabel- och digital-TV	-35 235	-32 719
Återbäring från Riksbyggen	600	5 400
Systematiskt brandskyddsarbete	-18 355	-1 394
Serviceavtal	-29 677	-57 751
Obligatoriska besiktningar	-4 913	-14 386
Snö- och halkbekämpning	-5 105	-18 336
Drift och förbrukning, övrigt	-9 021	-13 334
Förbrukningsinventarier	-1 068	-1 262
Vatten	-223 605	-173 567
Fastighetsel	-343 698	-346 175
Uppvärmning	-259 675	-231 385
Sophantering och återvinning	-77 377	-82 300
Förvaltningsarvode drift	-25 209	-25 203
Summa driftskostnader	-1 353 952	-1 427 588



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-573 234	-538 508
Lokalkostnader	-19 043	0
IT-kostnader	-286	-573
Arvode, yrkesrevisorer	-13 940	-11 185
Övriga förvaltningskostnader	-37 972	-4 095
Kreditupplysningar	-2 533	-373
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 730	-14 595
Kontorsmateriel	-5 806	-4 616
Telefon och porto	0	-283
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-8 455	0
Medlems- och föreningsavgifter	-2 016	-2 016
Bankkostnader	-3 266	-3 062
Övriga externa kostnader	0	-4 243
Summa övriga externa kostnader	-672 280	-583 549

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-52 500	-52 500
Sammanträdesarvoden	-11 800	-2 400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	2 000	2 000
Sociala kostnader	-6 884	-17 878
Summa personalkostnader	-69 184	-70 778

Medelantalet anställda har under året varit X personer.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-40 012	-40 012
Avskrivning Installationer	-12 302	0
Avskrivningar tillkommande utgifter	-92 500	-92 500
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-144 814	-132 512

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntetäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	4 000
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	4 000



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	3 828	5 980
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	816
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	368	2 112
Övriga ränteintäkter	327	358
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4 524	9 266

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-137 348	-130 727
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-137 348	-130 727

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	3 344 372	3 344 372
Mark	287 008	287 008
Tillkommande utgifter	5 403 358	5 403 358
Markinventarier	78 097	78 097
	9 112 835	9 112 835
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter		0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	9 112 835	9 112 835

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-1 766 859	-1 726 847
Tillkommande utgifter	-3 966 248	-3 873 748
Markinventarier	-78 097	-78 097
	-5 811 204	-5 678 692

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-40 012	-40 012
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-92 500	-92 500
	-132 512	-132 512

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-5 943 716	-5 811 204
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	1 537 501	1 577 513
Mark	287 008	287 008
Tillkommande utgifter	1 344 610	1 437 110

Taxeringsvärden

Bostäder	33 800 000	33 800 000
Lokaler	1 408 000	1 408 000

Totalt taxeringsvärde

<i>varav byggnader</i>	<i>25 408 000</i>	<i>25 408 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>9 800 000</i>	<i>9 800 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	26 781	26 781
	26 781	26 781
Årets anskaffningar		
Installationer	73 809	0
	73 809	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	100 590	26 781
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-26 781	-26 781
	-26 781	-26 781
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	-12 302	0
	-12 302	0
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	-12 302	0
	-12 302	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-12 302	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	61 508	0
Varav		
Installationer	61 508	0

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Andra långfristiga fordringar	200 000	200 000
Summa andra långfristiga fordringar	200 000	200 000
<i>Garantikapital i Riksbyggens intresseförening.</i>		

Not 14 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattefordringar	0	1 542
Skattekonto	7 639	7 312
Summa övriga fordringar	7 639	8 854

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	43 107	38 488
Förutbetalt förvaltningsarvode	148 291	140 667
Förutbetalad kabel-tv-avgift	8 658	8 408
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	15 932
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	200 056	203 495

Not 16 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	124 277	120 449
Transaktionskonto	868 346	1 137 166
Summa kassa och bank	992 623	1 257 615



Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	4 335 000	5 038 976
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-120 000	-270 000
Nästa års villkorsändring av långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 860 000	-433 976
Långfristig skuld vid årets slut	2 355 000	4 335 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. Skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	4,61%	2024-07-30	433 976,00	0,00	433 976,00	0,00
STADSHYPOTEK	4,61%	2025-04-30	1 980 000,00	0,00	120 000,00	1 860 000,00
STADSHYPOTEK	1,42%	2026-04-30	1 125 000,00	0,00	150 000,00	975 000,00
STADSHYPOTEK	1,68%	2031-04-30	1 500 000,00	0,00	0,00	1 500 000,00
Summa			5 038 976,00	0,00	703 976,00	4 335 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 120 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 355 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2024 (nästkommande räkenskapsår). Detta lån på 1 860 000 redovisas som en kortfristig skuld men styrelsen bedömer att lånet är av långsiktig karaktär och kommer omsättas vid villkorsändringsdatum.

Not 18 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	7 311	7 311
Skuld för moms	5 063	8 696
Skuld sociala avgifter och skatter	0	1
Clearing	0	-6 227
Summa övriga skulder	12 374	9 780



Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	16 496	21 535
Upplupna räntekostnader	13 654	17 037
Upplupna driftskostnader	0	9 000
Upplupna elkostnader	40 197	42 613
Upplupna vattenavgifter	19 867	14 708
Upplupna värmekostnader	36 933	34 343
Upplupna revisionsarvoden	13 300	11 300
Upplupna styrelsearvoden	46 500	50 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	4 283
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	150 662	219 527
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	337 608	424 846

Not Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	6 190 000	6 190 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Gudrun Eregård

Jannie Lilja

David Loodin

Husref Tresnjic

Frida Nielsen

Min revisionsberättelse har lämnats, Ystad 2025

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor
Faktor AB

Kjell Åke Landerström
Förtroendevald revisor





Verification

Transaction 09222115557546104812

Document

Årsredovisning 2024 FF208108

Main document

24 pages

Initiated on 2025-05-07 11:20:16 CEST (+0200) by Irma Trnovac (IT)

Finalised on 2025-05-07 20:14:05 CEST (+0200)

Gudrun Eregård (GE)

Identified by Swedish BankID as "ULLA GUDRUN ANITA EREGÅRD"

gup@live.se



The name returned by Swedish BankID was "ULLA GUDRUN ANITA EREGÅRD"

Signed 2025-05-07 13:11:53 CEST (+0200)

David Loodin (DL)

Identified by Swedish BankID as "DAVID NILS PETTER LOODIN"

david.loodin@hotmail.se



The name returned by Swedish BankID was "DAVID NILS PETTER LOODIN"

Signed 2025-05-07 12:02:16 CEST (+0200)

Frida Nielsen (FN)

Identified by Swedish BankID as "NANNA FRIDA NIELSEN"

nanna_frida@hotmail.se



The name returned by Swedish BankID was "NANNA FRIDA NIELSEN"

Signed 2025-05-07 15:22:49 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557546104812

Jannie Lilja (JL)

Identified by Swedish BankID as "JANNIE LILJA"

jannie.runge.lilja@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "JANNIE LILJA"

Signed 2025-05-07 12:36:31 CEST (+0200)

åke landerström (ål)

Identified by Swedish BankID as "ÅKE LANDERSTAM"

ake.landerstam@telia.com



The name returned by Swedish BankID was "ÅKE LANDERSTAM"

Signed 2025-05-07 18:18:43 CEST (+0200)

Håkan EKstrand (HE)

hakan.ekstrand@faktor.se

Signed 2025-05-07 20:14:05 CEST (+0200)

husref tresnjic (ht)

Identified by Swedish BankID as "HUSREF TRESNJIC"

husref.tresnjic@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "HUSREF TRESNJIC"

Signed 2025-05-07 14:24:18 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 Eslövshus nr 8

Org.nr 742000-2144

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Eslövshus nr 8 för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 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. 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 Bostadsrättsförening Eslövshus nr 8 för räkenskapsåret 2024 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, signeras enligt min digitala underskrift

Faktor AB

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2025-05-07 18:13:05 UTC+00:00

Pål Håkan Andreas Ekstrand



SE BankID - ad640770-3be6-445d-9276-e855284e8c38

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

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

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

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

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Riksbyggen Brf Eslövshus nr 8

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Brf Eslövshus nr 8 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

