

Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Eslövshus nr 7
Org. nr: 742000–1310

2025-01-01 – 2025-12-31



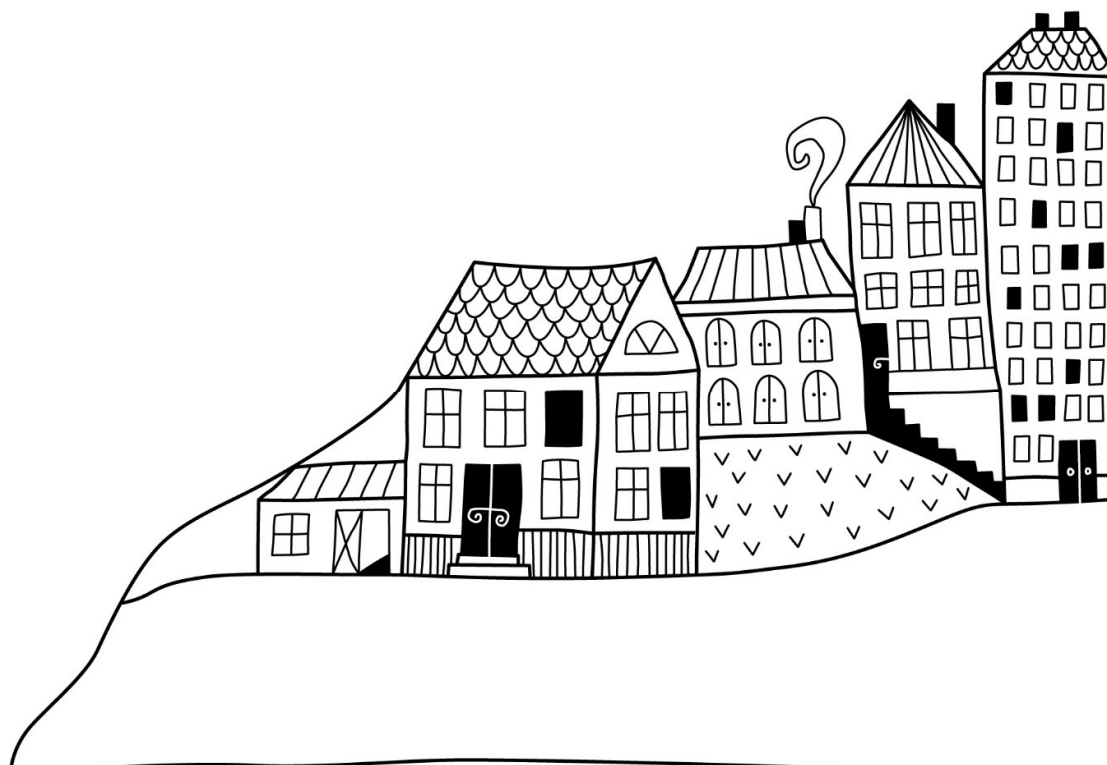


Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Bilagor

Revisionsberättelse



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf Eslövshus
nr 7 får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret

2025-01-01 till 2025-12-31

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 har sitt säte i Eslövs kommun. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1962-11-15. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1966-01-29 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-14.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 213% till 105%.

I resultatet ingår avskrivningar med 432 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 697 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Hunden 5 och Sebran 32 i Eslövs Kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med 51 lägenheter samt 1 uthyrningslokal. Byggnaderna är uppförda 1963. Fastigheternas adress är Vikingavägen 3-4 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	6
2 rum och kök	18
3 rum och kök	24
4 rum och kök	3
Summa	51

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	2	Hyreslokal Vänsterpartier och styrelserummet
Antal garage	4	

Årets taxeringsvärde 58 501 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 44 853 000 kr

Total tomtarea	8 099 m ²
Total bostadsarea	3 587 m ²
Garagelokaler	82 m ²
Lokaler hyresrätt	121 m ² (79 m ² +42 m ²).
Total lokalarea	203 m ²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 161 m² (garagelokaler 82 m² och hyreslokal 79 m², ej inräknat styrelserum 42 m²).

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 67 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”. Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen bör sparas för att långsiktigt hålla sin fastighet i ett gott skick.

Föreningens underhållsplan uppdaterades under 2025 och visar på ett underhållsbehov på 5,4 Mkr för de närmaste 30 åren. eller en evig kostnad på 158 tkr/år.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden enligt K3-PU, har för verksamhetsåret gjorts med 158 tkr (42 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fönsterbyte	2003
Värmepumpar	2009
Balkongrenovering	2010
Takrenovering	2013
Spolning av avloppsstammar; Injustering av ventilationssystem	2015
Värmeväxlare; Ombyggnad utemiljö framför fastighet Vikingavägen 3A-C	2016
Utrymningslarm, stolpar och armaturer samt ny tvättmaskin	2018
Tvättmaskin samt spolning och filmning stammar; Asfaltering gemensamma ytor	2019
Uppgradering styrsystem	2021
Relining av spillvatten	2024

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Magnus Ekholm	Ordförande	2027
Carina Rasmussen	Sekreterare	2026
Gunilla Nihlén	Vice ordförande	2026
Robin Rosenqvist	Ledamot	2027
Helena Fremle	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mauritz Nilsson	Suppleant	2026
Laura Kastrati	Suppleant	avgått
Patrik Asmundsson	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
FAKTOR AB	Auktoriserad revisor	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen genomför arbete avseende tappvatten- och kulvertprojekt med en total entreprenadsumma om 6,6 Mkr, vilket finansieras genom upptagna lån.

Utöver detta har inga väsentliga händelser inträffat som påverkar föreningen på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

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

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 9 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5,5 % från och med 2026-01-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 379 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 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

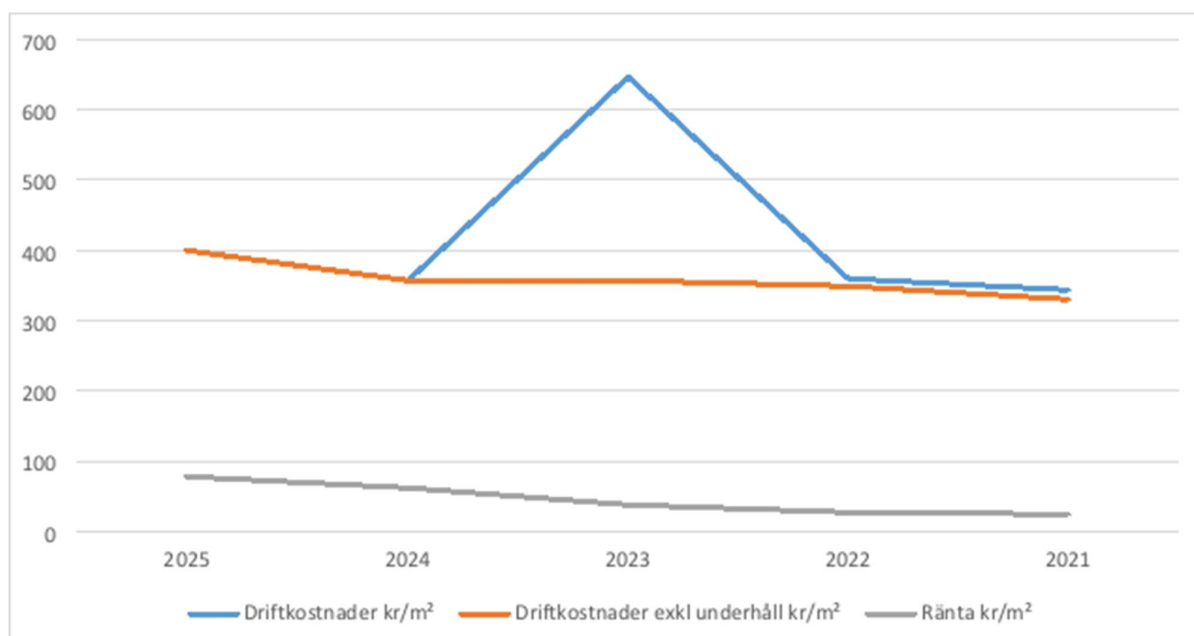
Under året har bostadsrättsföreningen använt 177 958 kWh fastighetsel och 262 270 kWh värmeenergi. Föregående år använde föreningen 168 234 kWh el och 286 460 kWh värme.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	3 519	3 312	3 238	3 046	2 978
Rörelsens intäkter	3 520	3 312	3 386	3 056	2 991
Resultat efter finansiella poster*	265	310	-325	442	441
Årets resultat	265	310	-325	442	441
Resultat exkl avskrivningar	697	701	75	862	862
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	539	701	-595	196	260
Balansomslutning	21 784	14 558	11 433	11 937	11 625
Årets kassaflöde	4 985	-1 446	-286	716	740
Soliditet %*	27	39	46	47	45
Likviditet %	105	213	382	184	198
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	98	98	93	97	97
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	960	902	882	824	812
Driftkostnader kr/kvm	398	356	646	360	342
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	398	356	356	347	330
Energikostnad kr/kvm*	259	248	217	203	217
Underhållsfond kr/kvm	1 620	1 579	1 579	1 692	1 529
Reservering till underhållsfond kr/kvm	42	-	177	176	159
Sparande kr/kvm*	184	221	310	240	239
Ränta kr/kvm	78	61	36	25	23
Skuldsättning kr/kvm*	3 792	2 171	1 431	1 479	1 526
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 007	2 294	1 512	1 562	1 612
Räntekänslighet %*	4,2	2,5	1,7	1,9	2,0

* 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	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	259 998	0	0	5 983 644	-937 706	310 344
Disposition enl. årsstämmobeslut					310 344	-310 344
Reservering underhållsfond				158 000	-158 000	
Årets resultat						264 560
Vid årets slut	259 998	0	0	6 141 644	-785 362	264 560

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-627 362
Årets resultat	264 560
Årets fondreservering enligt stadgarna	-158 000
Summa	-520 803

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 520 803

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 519 004	3 312 001
Övriga rörelseintäkter	Not 3	722	44
Summa		3 519 726	3 312 045
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 507 165	-1 350 879
Övriga externa kostnader	Not 5	-817 684	-803 918
Personalkostnader	Not 6	-72 357	-72 513
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-432 303	-390 776
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-137 398
Summa rörelsekostnader		-2 829 509	-2 755 484
Rörelseresultat		690 217	556 561
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	277	31 210
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-425 934	-277 427
Summa finansiella poster		-425 657	-246 217
Resultat efter finansiella poster		264 560	310 344
Årets resultat		264 560	310 344

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	11 450 386	11 882 690
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	2 650 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		14 100 386	11 882 690
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	102 000	102 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		102 000	102 000
Summa anläggningstillgångar		14 202 386	11 984 690
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 14	41 046	40 772
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	312 306	289 812
Summa kortfristiga fordringar		353 352	330 584
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	7 227 918	2 242 902
Summa kassa och bank		7 227 918	2 242 902
Summa omsättningstillgångar		7 581 270	2 573 486
Summa tillgångar		21 783 656	14 558 176

Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	259 998	259 998	
Fond för yttre underhåll	6 141 644	5 983 644	
Summa bundet eget kapital	6 401 642	6 243 642	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-785 362	-937 706	
Årets resultat	264 560	310 344	
Summa fritt eget kapital	-520 803	-627 362	
Summa eget kapital	5 880 839	5 616 279	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	8 711 333	7 732 733
Summa långfristiga skulder		8 711 333	7 732 733
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	5 661 000	496 700
Leverantörsskulder	Not 18	907 055	309 285
Skatteskulder	Not 19	92 288	7 060
Övriga skulder	Not 20	70 792	71 156
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	460 348	324 962
Summa kortfristiga skulder		7 191 484	1 209 163
Summa eget kapital och skulder	21 783 656	14 558 176	

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	690 217	556 561
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	432 303	390 776
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar		137 398
	1 122 520	1 084 735
Erhållen ränta	277	31 210
Erlagd ränta	-400 951	-276 538
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	721 846	839 407
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-22 768	600 267
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	793 038	8 758
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 492 116	1 448 432
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	-5 700 000
Investeringar i pågående byggnation	-2 650 000	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 650 000	-5 700 000
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-457 100	-194 600
Upptagna lån	6 600 000	3 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	6 142 900	2 805 400
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	4 985 016	-1 446 168
Likvida medel vid årets början	2 242 902	3 689 070
Likvida medel vid årets slut	7 227 918	2 242 902
Kassa och Bank BR	7 227 918	2 242 902

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivnings principer för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnad stomme	Linjär	132
Byggnad vatten och avlopp	Linjär	40
Byggnad balkonger	Linjär	36
Byggnad invändiga dörrar	Linjär	23
Byggnad elinstallationer	Linjär	21
Byggnad utvändiga dörrar och portar	Linjär	35
Byggnad fasad	Linjär	21
Byggnad fönster	Linjär	34
Byggnad inre ytskikt	Linjär	18
Byggnad tak	Linjär	37
Byggnad ventilation	Linjär	23
Byggnad värmesystem	Linjär	24
Byggnad tvättstugeutrustning	Linjär	13
Byggnad spill-och tappvattenledningar	Linjär	40

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 719 200	2 494 620
Hyror, lokaler	73 986	72 516
Hyror, garage	12 000	12 000
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-22 356	-22 356
Bränsleavgifter, bostäder	319 860	319 860
Elavgifter	161 160	177 460
Kabel-tv-avgifter	100 980	100 980
Balkonginglasning	140 940	140 940
Övriga ersättningar	10 848	14 779
Fakturerade kostnader	2 387	0
Övriga sidointäkter	0	1 199
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	3
Summa nettoomsättning	3 519 004	3 312 001

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	722	44
Summa övriga rörelseintäkter	722	44

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Reparationer	-66 807	-46 490
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-166 934	-73 411
Försäkringspremier	-75 731	-67 616
Kabel- och digital-TV	-109 209	-109 572
Återbäring från Riksbyggen	2 300	800
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 892	-2 514
Snö- och halkbekämpning	-7 403	-13 326
Förbrukningsinventarier	-8 703	-5 509
Vatten	-267 892	-267 421
Fastighetsel	-395 337	-402 791
Uppvärmning	-320 047	-268 167
Sophantering och återvinning	-77 964	-92 342
Förvaltningsarvode drift	-10 547	-2 520
Summa driftskostnader	-1 507 165	-1 350 879

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-754 088	-722 468
Lokalkostnader	-480	0
IT-kostnader	-4 630	0
Arvode, yrkesrevisorer	-21 563	-13 313
Övriga förvaltningskostnader	-15 497	-40 938
Kreditupplysningar	-1 875	-2 929
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 232	-8 309
Representation	-20	-900
Kontorsmateriel	-5 954	-8 717
Telefon och porto	-143	0
Medlems- och föreningsavgifter	-2 142	-2 142
Bankkostnader	-3 061	-4 202
Summa övriga externa kostnader	-817 684	-803 918

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Lön till kollektivanställda	0	-2 590
Styrelsearvoden	-41 000	-36 000
Sammanträdesarvoden	-17 800	-21 300
Övriga kostnadsersättningar	0	-258
Pensionskostnader	0	-111
Övriga personalkostnader, utbildning	-300	0
Sociala kostnader	-13 257	-12 255
Summa personalkostnader	-72 357	-72 513

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-432 303	-390 776
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-432 303	-390 776

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	0	-137 398
Summa övriga rörelsekostnader	0	-137 398

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	23 177
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	3	0
Övriga ränteintäkter	274	8 033
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	277	31 210

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-296 344	-230 797
Övriga finansiella kostnader	-129 590	-46 630
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-425 934	-277 427



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	19 160 070	2 589 000
Mark	100 000	100 000
Tillkommande utgifter	0	12 177 550
	19 260 070	14 866 550
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	5 700 000
Tillkommande byggnad justering pga. K3	0	10 870 915
	0	16 570 915
Avyttringar och utrangeringar		
Utrangeringar tillkommande utgifter pga. justering K3	0	-12 177 550
	0	-12 177 550
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	19 260 070	19 260 070
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-7 377 381	-2 589 155
Tillkommande utgifter	0	-5 566 686
	-7 377 381	-8 155 841
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-432 303	-390 776
Årets avskrivning restvärde vatten och avlopp pga. aktivering enl. K3	0	-137 398
Årets avskrivning byggnader pga. justering K3	0	-4 260 052
Årets avskrivning tillkommande utgifter pga. justering K3	0	5 566 686
	-432 303	778 460
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-7 809 684	-7 377 381
Restvärde enligt plan vid årets slut	11 450 386	11 882 690
Varav		
Byggnader	11 350 386	11 782 690
Mark	100 000	100 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	50 600 000	44 600 000
Lokaler	7 901 000	253 000
Totalt taxeringsvärde	58 501 000	44 853 000
<i>varav byggnader</i>	<i>37 301 000</i>	<i>31 253 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>21 200 000</i>	<i>13 600 000</i>

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-12-31	2024-12-31
Årets början	0	0
Årets anskaffningar (tappvatten och kulvert)	2 650 000	0
Årets omklassificering	0	0
Vid årets slut	2 650 000	0

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Andra långfristiga fordringar	102 000	102 000
Summa andra långfristiga fordringar	102 000	102 000

Not 14 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	22 933	22 659
Andra kortfristiga fordringar	18 113	18 113
Summa övriga fordringar	41 046	40 772

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	80 717	75 731
Förutbetalt förvaltningsarvode	193 433	187 232
Förutbetald kabel-tv-avgift	27 171	26 850
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 985	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	312 306	289 812

Not 16 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Handkassa	10 000	10 000
Bankmedel SBAB	3 041 116	41 116
Transaktionskonto Swedbank	4 176 802	2 191 786
Summa kassa och bank	7 227 918	2 242 902

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	14 372 333	8 229 433
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-5 475 000	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-186 000	-496 700
Långfristig skuld vid årets slut	8 711 333	7 732 733

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats**	Villkorsändringsdag	Ing. Skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. Skuld
SWEDBANK	3,61%	2025-08-28	287 100,00	0,00	287 100,00*	0,00
SWEDBANK	2,30%	2026-03-25	1 425 000,00	0,00	50 000,00	1 375 000,00
STADSHYPOTEK	1,10%	2026-04-30	800 000,00	0,00	0,00	800 000,00
SWEDBANK	2,56%	2026-10-23	0,00	3 300 000,00	0,00	3 300 000,00
SWEDBANK	3,61%	2027-05-25	2 985 000,00	0,00	30 000,00	2 955 000,00
SWEDBANK	4,17%	2027-09-24	1 102 958,00	0,00	40 000,00	1 062 958,00
SWEDBANK	4,30%	2028-08-25	1 629 375,00	0,00	50 000,00	1 579 375,00
SWEDBANK	2,69%	2028-10-25	0,00	3 300 000,00	0,00	3 300 000,00
Summa			8 229 433,00	6 600 000,00	457 100,00	14 372 333,00

**Senast kända räntesatser

*Inlösen av kredit nr 2752432910

Under nästa räkenskapsår, föreningens årliga amortering är ca 186 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Enligt lånespecifikationen ovan finns tre lån med villkorsändringsdag under år nästkommande räkenskapsår. Detta lån redovisas som en kortfristig skuld men föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Av den långfristiga skulden förfaller 8 897 333 kr till betalning mellan 2–5 år efter balansdagen.

Not 18 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	2 249 220	115 835
Ej reskontraförda leverantörsskulder	-1 342 165	193 450
Summa leverantörsskulder	907 055	309 285

Not 19 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	92 288	7 060
Summa skatteskulder	92 288	7 060

Not 20 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skuld för moms	38 155	40 478
Skuld sociala avgifter och skatter	30 896	30 678
Clearing	1 741	0
Summa övriga skulder	70 792	71 156

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	39 770	14 787
Upplupna elkostnader	42 728	46 188
Upplupna vattenavgifter	24 327	22 838
Upplupna värmekostnader	49 354	35 167
Upplupna revisionsarvoden	15 000	15 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	375	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	288 794	190 981
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	460 348	324 962

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Företagsinteckning	15 802 685	9 460 185

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-03-05

Årsredovisningen undertecknas

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Magnus Ekholm,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Carina Rasmussen,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Gunilla Nihlén,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Robin Rosenqvist,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Helena Fremle

Vår revisionsberättelse har lämnats,

Faktor AB

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor





Verifikat

Dokument-ID 09222115557574236654

Dokument

ÅR 2025-12-31 Brf Eslövshus 7_ver2.2
Huvuddokument
23 sidor
Startades 2026-03-31 11:04:57 CEST (+0200) av Danche Blagojevic (DB)
Färdigställt 2026-04-07 07:22:28 CEST (+0200)

Initierare

Danche Blagojevic (DB)
Riksbyggen
danche.blagojevic@riksbyggen.se

Signerare

<p>Magnus Ekholm (ME) Identifierad med svenskt BankID som "Kaj Magnus Jörgen Ekholm" Brf Eslövshus 7 magnus.ekholm65@hotmail.com Signerade 2026-03-31 11:12:16 CEST (+0200)</p>	<p>Carina Rasmussen (CR) Identifierad med svenskt BankID som "CARINA RASMUSSEN" Brf Eslövshus 7 carinarasmuss1@gmail.com Signerade 2026-04-02 15:00:49 CEST (+0200)</p>
<p>Gunilla Nihlén (GN) Identifierad med svenskt BankID som "Gunilla Ingegerd Nihlén" Brf Eslövshus 7 gunilla_nihlen@hotmail.com Signerade 2026-04-01 17:05:05 CEST (+0200)</p>	<p>Robin Rosenqvist (RR) Identifierad med svenskt BankID som "Robin Andreas Rosenqvist" Brf Eslövshus 7 robin.rosenqvist@gmail.com Signerade 2026-03-31 17:25:56 CEST (+0200)</p>
<p>Helena Fremle (HF) Identifierad med svenskt BankID som "HELENA FREMLE" Riksbyggen helena.fremle@riksbyggen.se Signerade 2026-03-31 11:48:07 CEST (+0200)</p>	<p>Håkan Ekstrand (HE) Identifierad med svenskt BankID som "Pål Håkan Andreas Ekstrand" FAKTOR AB hakan.ekstrand@faktor.se Signerade 2026-04-07 07:22:28 CEST (+0200)</p>



Verifikat

Dokument-ID 09222115557574236654

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Eslövshus nr 7

Org.nr 742000-1310

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Eslövshus nr 7 för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Eslövshus nr 7 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ystad, den dag som framgår av vår elektroniska 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>

2026-04-07 05:21:02 UTC+00:00

Pål Håkan Andreas Ekstrand



SE BankID - 36a37b60-80f8-457b-821c-94eea50b77c5

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, 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 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 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 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 7

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Brf Eslövshus nr 7 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

