
Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Eslövshus nr 3
Org nr: 742000-1252

2025-01-01 – 2025-12-31



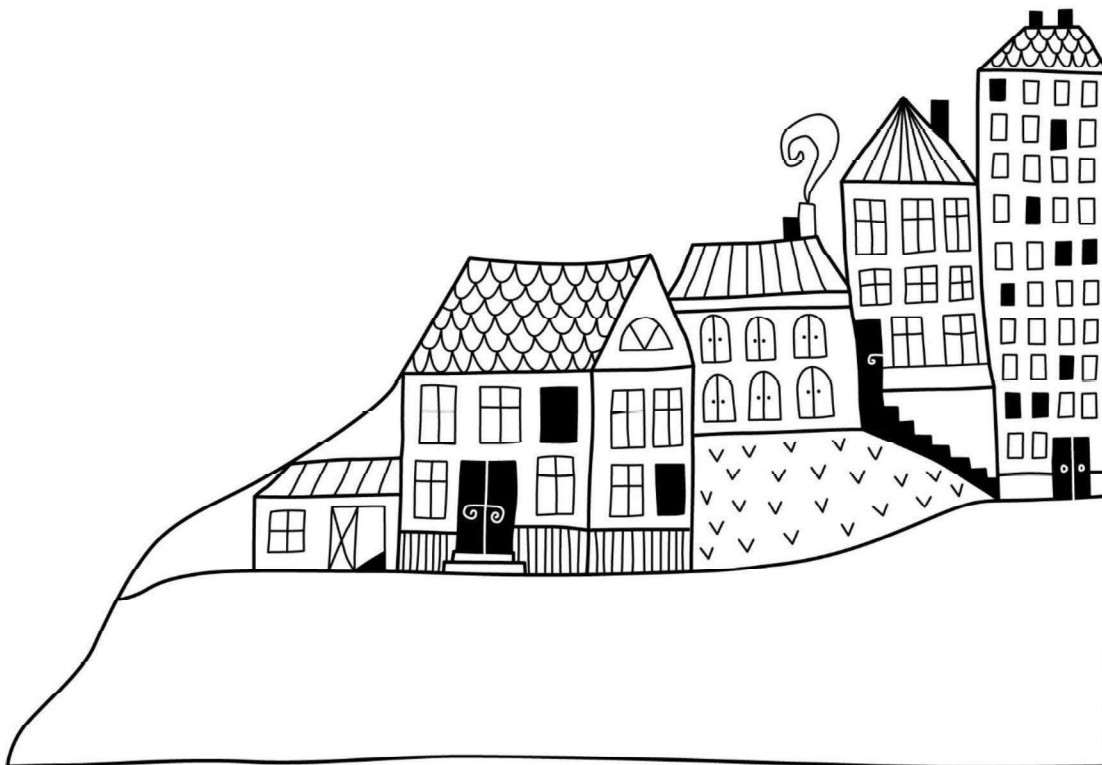
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Eslövshus nr 3
avger härmed upprättad
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 1954-01-30. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1954-01-30 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-27.

Årets resultat är bättre än föregående år främst på grund av lägre kostnader för underhåll och reparationer.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 56% till 63%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 539% till 345%.

I resultatet ingår avskrivningar med 194 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 315 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sebran 28 i Eslöv kommun. På fastigheten finns 1 byggnader med 24 lägenheter uppförda 1955 och ett miljöhus uppfört 2013. Fastighetens adress är Västerlånggatan 2 A-B 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	2
2 rum och kök	18
3 rum och kök	3
5 rum och kök	1

Total tomtarea 1 615 m²

Total bostadsarea 1 400 m²

Årets taxeringsvärde 19 400 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 16 800 000 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 61 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 ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållskostnaden nedan anges både som den beräknade eviga genomsnittliga årliga kostnaden och som en specifik periods beräknade underhållskostnader.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 112 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 80 kr/m². För de närmaste 10 åren uppgår föreningens underhålls- och investeringskostnader till 5 925 tkr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 592 tkr (423 kr/m²). Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 112 tkr (80 kr/m²). Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden avseende underhåll.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År
Beskrivning	
Stambyte	2010
Nytt Miljöhus	2013
Installation fågelskydd miljöhus	2014
Linjemålning p-platser	2015
Tvättmaskin	2017
Inköp av ny torktumlare	2022
Omputsning fasad	2022
Underhåll av balkonger	2022
Takrenovering	2022
Installation av solceller	2022
Installation brandluckor	2022
Underhållsspolning	2023
Fasader	2023
Säkerhetsdörrar	2024



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jonas Berg	Ordförande	2026
Malin Lysmo	Sekreterare	2026
Johan Wester	Vice ordförande	2027
Göran Olsson	Ledamot	2027
Daniela Causevic	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bill Ervik	Suppleant	2026
Ida Bengtsson	Suppleant	2027
Linda Spanier	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Faktor AB	Auktoriserad revisor	2026
Jimmy Pålsson	Förtroendevald revisor	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 28 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 26 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 4%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 4% från och med 2026-01-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 930 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 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

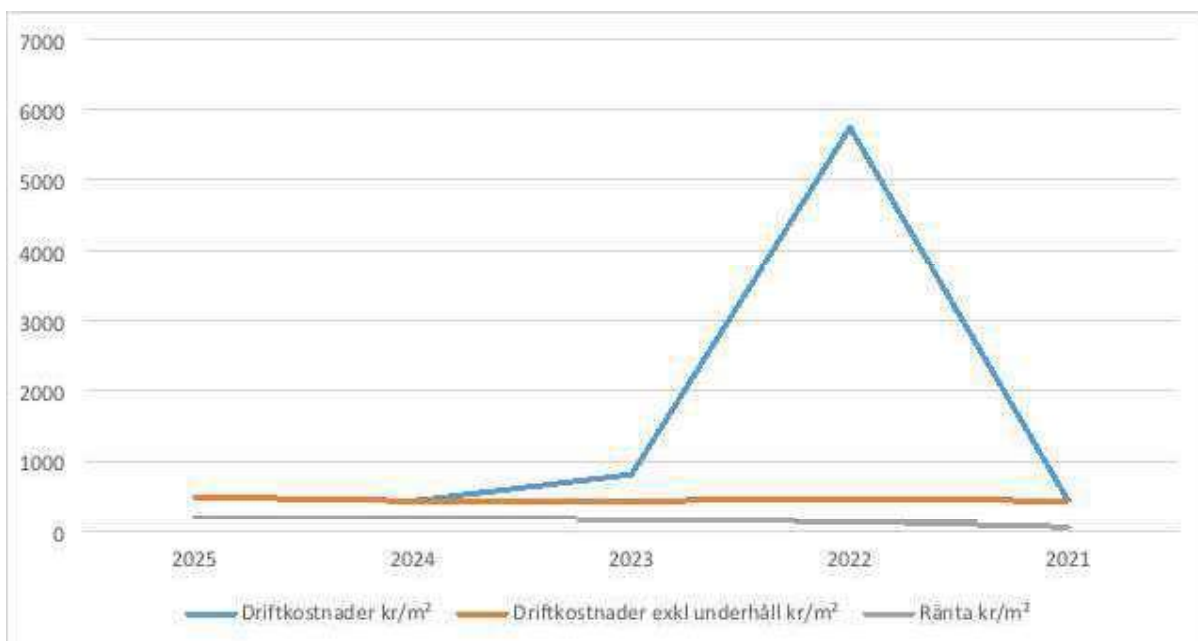


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	1 629	1 578	1 562	1 496	1 440
Rörelsens intäkter	1 630	1 578	1 614	1 496	1 440
Resultat efter finansiella poster*	121	91	-223	-7 372	308
Årets resultat	121	91	-223	-7 372	308
Resultat exkl avskrivningar	315	281	-34	-7 191	442
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	203	177	-318	-7 473	191
Balansomslutning	6 387	6 653	7 746	7 887	17 397
Årets kassaflöde	-84	-813	-52	-3 949	3 459
Soliditet %*	-36	-36	-32	-29	29
Likviditet %	63	56	52	827	62
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	98	98	95	97	99
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 146	1 103	1 092	1 036	1 022
Driftkostnader kr/kvm	469	427	788	5 734	411
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	469	414	420	456	411
Energikostnad kr/kvm*	304	279	250	272	264
Underhållsfond kr/kvm	141	61	0	0	2 415
Reservering till underhållsfond kr/kvm	80	74	203	201	179
Sparande kr/kvm*	225	291	344	141	316
Ränta kr/kvm	173	172	159	136	57
Skuldsättning kr/kvm*	5 897	6 280	7 020	7 046	7 077
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 897	6 280	7 020	7 046	7 077
Räntekänslighet %*	5,1	5,7	6,4	6,8	6,9

* 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	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	31 600	85 656	-2 603 778	90 520
Disposition enl. årsstämmobeslut			90 520	-90 520
Reservering underhållsfond		112 000	-112 000	
Årets resultat				121 342
Vid årets slut	31 600	197 656	-2 625 258	121 342

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 513 258
Årets resultat	121 342
Årets fondreservering enligt stadgarna	-112 000
Summa	-2 503 917

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-2 503 917**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 629 455	1 577 569
Övriga rörelseintäkter	Not 3	781	420
Summa		1 630 236	1 577 989
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-657 000	-597 401
Övriga externa kostnader	Not 5	-350 197	-353 273
Personalkostnader	Not 6	-75 567	-32 018
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-193 820	-190 648
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-107 918
Summa rörelsekostnader		-1 276 583	-1 281 258
Rörelseresultat		353 653	296 730
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	9 548	34 473
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-241 860	-240 683
Summa finansiella poster		-232 312	-232 312
Resultat efter finansiella poster		121 342	90 520
Årets resultat		121 342	90 520



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	4 015 729	4 155 204
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	856 489	910 834
Summa materiella anläggningstillgångar		4 872 218	5 066 038
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	36 000	36 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		36 000	36 000
Summa anläggningstillgångar		4 908 218	5 102 038
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	0	198
Övriga fordringar	Not 15	35 555	37 428
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	126 571	112 213
Summa kortfristiga fordringar		162 126	149 839
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	1 316 693	1 400 937
Summa kassa och bank		1 316 693	1 400 937
Summa omsättningstillgångar		1 469 720	1 550 776
Summa tillgångar		6 387 037	6 652 814

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		31 600	31 600
Fond för yttre underhåll		197 656	85 656
Summa bundet eget kapital		229 256	117 256
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 625 258	-2 603 778
Årets resultat		121 342	90 520
Summa fritt eget kapital		-2 503 917	-2 513 258
Summa eget kapital		-2 274 661	-2 396 002
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	6 320 000	6 256 250
Summa långfristiga skulder		6 320 000	6 256 250
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	1 936 250	2 536 000
Leverantörsskulder	Not 19	133 354	45 675
Övriga skulder	Not 20	80 428	552
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	191 665	210 339
Summa kortfristiga skulder		2 341 697	2 792 566
Summa eget kapital och skulder		6 387 037	6 652 814

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	353 653	296 730
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	193 820	190 648
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar		107 918
	547 473	595 296
Erhållen ränta	449	34 472
Erlagd ränta	-246 447	-249 798
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	301 475	379 971
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-3 187	347 241
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	153 468	-138 582
Kassaflöde från den löpande verksamheten	451 756	588 629
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	-365 413
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-365 413
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-536 000	-1 036 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-536 000	-1 036 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-84 244	-812 784
Likvida medel vid årets början	1 400 937	2 213 721
Likvida medel vid årets slut	1 316 693	1 400 937

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. Räkna 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.

Avskrivningsprinciper 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, balkonger	Linjär	38
Byggnad, dörrar	Linjär	30
Byggnad, elinstallationer	Linjär	29
Byggnad, entrépartier	Linjär	38
Byggnad, fasad	Linjär	38
Byggnad, fönster	Linjär	25
Byggnad, inre ytskikt	Linjär	39
Byggnad, stomme	Linjär	91
Byggnad, tak	Linjär	39
Byggnad, tvättstugeutrustning	Linjär	14
Byggnad, vatten och avlopp	Linjär	50
Byggnad, värmesystem	Linjär	59
Installationer	Linjär	15- 25

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	1 302 192	1 252 128
Hyror, p-platser	16 800	16 800
Hyror, övriga	300	75
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-140
Bränsleavgifter, bostäder	226 129	200 100
Elavgifter	34 766	51 287
Kabel-tv-avgifter	40 848	40 848
Övriga ersättningar	2 594	13 014
Övriga sidointäkter	5 829	3 470
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	-14
Summa nettoomsättning	1 629 455	1 577 569

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	781	420
Summa övriga rörelseintäkter	781	420

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	0	-18 344
Reparationer	-61 352	-30 197
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-41 376	-39 120
Försäkringspremier	-28 614	-25 548
Kabel- och digital-TV	-44 914	-42 436
Återbäring från Riksbyggen	1 000	300
Obligatoriska besiktningar	-8 382	0
Snö- och halkbekämpning	-7 269	-13 084
Förbrukningsinventarier	-120	-2 599
Vatten	-116 200	-111 109
Fastighetsel	-84 460	-75 382
Uppvärmning	-224 726	-203 543
Sophantering och återvinning	-38 683	-35 807
Förvaltningsarvode drift	-1 905	-534
Summa driftskostnader	-657 000	-597 401

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-293 599	-313 776
IT-kostnader	-2 923	-5 360
Arvode, yrkesrevisorer	-22 188	-11 250
Övriga förvaltningskostnader	-17 306	-3 222
Kreditupplysningar	-504	-915
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 058	-5 037
Kontorsmateriel	-2 625	-3 938
Telefon och porto	-1 066	0
Medlems- och föreningsavgifter	-1 008	-1 008
Bankkostnader	-2 439	-2 442
Övriga externa kostnader	-4 481	-6 326
Summa övriga externa kostnader	-350 197	-353 273

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-57 500	-28 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	2 000
Övriga kostnadsersättningar	0	1 812
Sociala kostnader	-18 067	-7 830
Summa personalkostnader	-75 567	-32 018

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-139 474	-136 303
Avskrivning Installationer	-54 345	-54 345
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-193 820	-190 648

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	0	-107 918
Summa övriga rörelsekostnader	0	-107 918

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	9 099	26 690
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	65
Övriga ränteintäkter	449	7 717
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9 549	34 473

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-241 526	-240 683
Räntekostnader till kreditinstitut	-334	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-241 860	-240 683

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	7 456 678	714 052
Mark	16 158	16 158
Tillkommande utgifter	0	6 540 882
Markanläggning	169 935	169 935
	7 642 771	7 441 027

Årets anskaffningar/omklassificering/utrangering

Byggnader anskaffning (säkerhetsdörrar)	0	365 413
Tillkommande utgifter omklassificering K3	0	-6 540 882
Byggnader omklassificering K3	0	6 540 882
Tillkommande utgifter utrangering	0	-50 083
Byggnad Utrangering (innerdörrar)	0	-113 586
	0	251 827

Summa anskaffningsvärde vid årets slut**7 642 771 7 642 771****Ackumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Byggnader	-3 317 632	-551 139
Tillkommande utgifter	0	-2 685 942
Markanläggningar	-169 935	-169 935
	-3 487 567	-3 407 016

Årets avskrivningar/utrangeringar

Årets avskrivning byggnader	-139 474	-136 303
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	2 685 942
Tillkommande utgifter utrangering	0	50 083
Byggnad utrangering		5 669
	-139 474	-80 552

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-3 627 042 -3 487 567****Restvärde enligt plan vid årets slut****4 015 729 4 155 204****Varav**

Byggnader	3 999 571	4 139 046
Mark	16 158	16 158
Tillkommande utgifter	0	0

Taxeringsvärden

Bostäder	19 400 000	16 800 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

	19 400 000	16 800 000
<i>varav byggnader</i>	<i>14 200 000</i>	<i>11 600 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>5 200 000</i>	<i>5 200 000</i>

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

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Installationer	1 065 525	1 065 525
	1 065 525	1 065 525
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 065 525	1 065 525
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-154 691	-100 345
	-154 691	-100 345
Årets avskrivningar		
Installationer	-54 345	-54 345
	-54 345	-54 345
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-209 036	-154 691
	-209 036	-154 691
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-209 036	-154 691
Restvärde enligt plan vid årets slut	856 489	910 834
Varav		
Installationer	856 489	910 834

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Andra långfristiga fordringar	36 000	36 000
Summa andra långfristiga fordringar	36 000	36 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	198
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	198

Not 15 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattefordringar	13 151	15 407
Skattekonto	22 469	22 021
Momsfordringar	-65	0
Summa övriga fordringar	35 555	37 428

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	9 099	0
Förutbetalda försäkringspremier	30 500	28 614
Förutbetalt förvaltningsarvode	75 938	72 939
Förutbetalad kabel-tv-avgift	11 033	10 661
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	126 571	112 213

Not 17 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	559 543	559 543
Transaktionskonto	757 151	841 394
Summa kassa och bank	1 316 693	1 400 937

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	8 256 250	8 792 250
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-15 000	-36 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 921 250	-2 500 000
Långfristig skuld vid årets slut	6 320 000	6 256 250

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	3,97%	2026-03-16	1 942 250,00	0,00	21 000,00	1 921 250,00
SWEDBANK	2,50%	2027-11-25	1 850 000,00	0,00	15 000,00	1 835 000,00
SBAB	3,00%	2028-01-14	2 500 000,00	0,00	500 000,00	2 000 000,00
SBAB	2,44%	2029-02-12	2 500 000,00	0,00	0,00	2 500 000,00
Summa			8 792 250,00	0,00	536 000,00	8 256 250,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 15 000 kr, samt omförhandla 1 921 250 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 6 320 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 19 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	90 659	45 675
Ej reskontraförda leverantörsskulder	42 695	0
Summa leverantörsskulder	133 354	45 675

Not 20 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	54 620	0
Medlemmarnas reparationsfonder	625	625
Skuld för moms	0	-73
Skuld sociala avgifter och skatter	25 183	0
Summa övriga skulder	80 428	552

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	0	11 940
Upplupna räntekostnader	0	4 587
Upplupna driftskostnader	0	719
Upplupna elkostnader	9 810	13 183
Upplupna vattenavgifter	10 832	9 208
Upplupna värmekostnader	27 885	25 613
Upplupna styrelsearvoden	0	38 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	293	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	142 845	107 090
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	191 665	210 339

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	10 000 000	10 000 000

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 2025-04-01

Årsredovisningen undertecknas det datum som framgår av elektronisk underskrift

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Jonas Berg,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Malin Lysmo,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Johan Wester,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Göran Olsson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Daniela Causevic,

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av elektronisk underskrift

Faktor AB

Pauline Lennartsson
Auktoriserad revisor

Jimmy Pålsson
Förtroendevald revisor



Verification

Document ID 09222115557577584387

Document

Årsredovisning 2025 Eslövshus 3

Main document

21 pages

Initiated on 2026-05-08 12:33:00 CEST (+0200) by Nina

Lennarthson (NL)

Finalised on 2026-05-18 07:34:29 CEST (+0200)

Initiator

Nina Lennarthson (NL)

Riksbyggen

nina.lennarthson@riksbyggen.se

Signatories

Jonas Berg (JB)

jonaspiberg@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "JONAS BERG"

Signed 2026-05-08 17:06:30 CEST (+0200)

Göran Olsson (GO)

golsson.eslov@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "GÖRAN OLSSON"

Signed 2026-05-11 18:31:21 CEST (+0200)

Johan Wester (JW)

j.wester.90@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "JOHAN WESTER"

Signed 2026-05-09 22:08:58 CEST (+0200)

Malin Lysmo (ML)

malin.lysmo@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "MALIN LYSMO"

Signed 2026-05-08 12:50:27 CEST (+0200)



Verification

Document ID 09222115557577584387

Daniela Causevic (DC)
daniela.causevic@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "DANIELA
CEA"
Signed 2026-05-08 12:36:00 CEST (+0200)

Pauline Lennartsson (PL)
Faktor AB
pauline.lennartsson@faktor.se



The name returned by Swedish BankID was "Pauline
Erika Jeanette Lennartsson"
Signed 2026-05-18 07:34:29 CEST (+0200)

Jimmy Pålsson (JP)
jimmypl792@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "JIMMY
PÅLSSON"
Signed 2026-05-08 12:34:31 CEST (+0200)

This verification was issued 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 3
Org.nr 742000-1252

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Eslövshus Nr 3 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 3 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 signering

Faktor AB

Pauline Lennartsson
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>

2026-05-18 05:35:49 UTC+00:00

Pauline Erika Jeanette Lenn...



SE BankID - 30220a4d-4f3b-450b-ba35-d49a56717ab7

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehållas 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått 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.

Arsavgift

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.

Arsredovisning

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 Bostadsrättsförening Eslövshus nr 3

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Eslövshus nr
3 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

