

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Eslövshus nr 4
Org nr: 742000-1302

2025-01-01 – 2025-12-31





Innehållsförteckning

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

Bilagor

Revisionsberättelse
Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Eslövshus nr 4 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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1955-03-31. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1959-12-17 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-23.

Föreningen har sitt säte i Eslövs kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 7% till 14%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 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 7% till 227%.

I resultatet ingår avskrivningar med 193 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 514 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Hunden 4 i Eslövs kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 60 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1958. Fastighetens adress är Föreningstorget 1 A-E i Eslöv.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	5
2 rum och kök	23
3 rum och kök	24
4 rum och kök	8

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Total tomtarea		3 673 m ²
Bostäder bostadsrätt		3 788 m ²
Total bostadsarea		3 788 m ²
Garagelokaler		198 m ²
Total lokalarea		198 m ²
Årets taxeringsvärde		52 146 000 kr
Föregående års taxeringsvärde		45 068 000 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 75 tkr och planerat underhåll för 48 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 kostnadsfylligt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen bör sparas för att långsiktigt hålla sin fastighet i ett gott skick. Del av detta belopp ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden enligt föreningens stadgar och resterande medel bör sparas för att finansiera utbyte av de komponenter föreningen skriver av i sina anläggningstillgångar.

Underhållskostnaden kan anges antingen som den beräknade eviga genomsnittliga årliga kostnaden, eller som en specifik periods beräknade underhållskostnader. Kostnaderna anges som ett specifikt belopp och som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att kunna jämföra olika bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 117 tkr per år (29 kr/m²) avseende planerat underhåll. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 117 tkr. Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genom snittliga kostnaden.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt	48 272

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Renovering tvättstuga	2013
Fönsterbyte av källarfönster	2013
Fasadputsning	2013
Tvättstuga	2015
Injustering av ventilationssystem	2015
Utfart norra garaget	2015
Entréportar	2016
Markytor	2016
Asfaltering markyta utanför garage	2018
Avloppstammar källare	2019
Stambyte tappvattenstammar med badrumsrenovering	2022-2023
IMD vatten	2023
Portlåsssystem	2023

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Conny Sörensen	Ordförande	2026
Shirley Österlin	Ledamot	2026
Niklas Mjöbo	Ledamot	2027
Henrik Andersson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anette Losell	Suppleant	2026
Kalle Lindqvist	Suppleant	2026
Malin Skog	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Faktor AB	Auktoriserad revisor	
Anneli Nilsson	Förtroendevald revisor	

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hans Ericsson	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. Däremot har föreningen tagit beslut om att ändra redovisningsprincip till K3 från och med 2025-01-01.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 84 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 84 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 4%.

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

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 806 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 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen. Följande aktiviteter är genomförda.

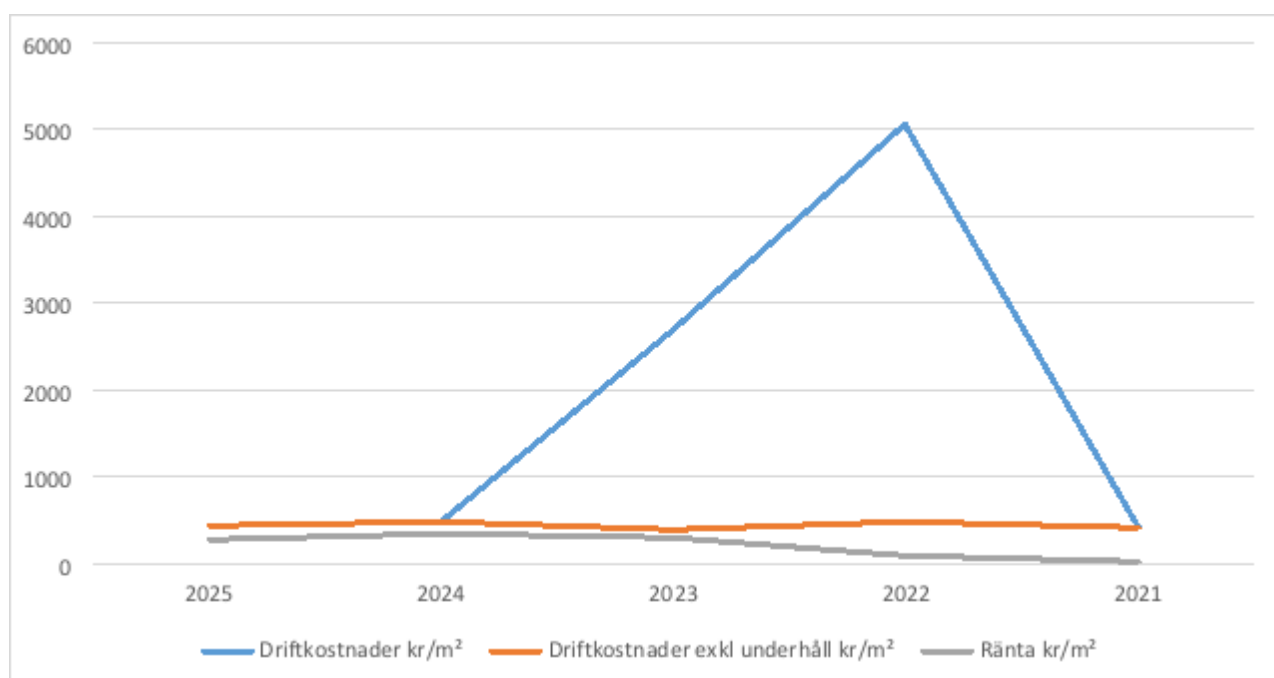
- Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.
- Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.
- Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	4 042	3 913	3 732	3 164	3 071
Rörelsens intäkter	4 043	3 920	3 844	3 165	3 072
Resultat efter finansiella poster*	321	-374	-8 999	-18 726	416
Årets resultat	321	-374	-8 999	-18 726	416
Resultat exkl avskrivningar	514	-67	-8 733	-18 490	652
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	397	-1 036	-9 400	-19 159	36
Balansomslutning	7 278	6 921	7 803	21 238	8 039
Årets kassaflöde	371	-568	-14 166	13 749	469
Soliditet %*	-364	-387	-338	-82	16
Likviditet %	15	7	18	105	113
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	98	99	96	99	99
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 048	1 021	974	827	801
Driftkostnader kr/kvm	437	478	2 679	5 046	416
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	425	478	386	468	416
Energikostnad kr/kvm*	299	278	249	297	254
Underhållsfond kr/kvm	424	407	167	168	506
Reservering till underhållsfond kr/kvm	29	243	167	168	155
Sparande kr/kvm*	141	-17	102	-60	164
Ränta kr/kvm	281	333	303	93	18
Skuldsättning kr/kvm*	8 153	8 264	8 374	8 971	1 507
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	8 579	8 696	8 813	9 441	1 586
Räntekänslighet %*	8,2	8,5	9,0	11,4	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	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	95 594	1 621 187	-28 120 788	-373 880
Disposition enl. årsstämmobeslut			-373 880	373 880
Ianspråktagande av underhållsfond		-48 272	48 272	
Reservering underhållsfond		117 000	-117 000	
Årets resultat				320 958
Vid årets slut	95 594	1 689 915	-28 563 396	320 958

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-28 494 668
Årets resultat	320 958
Årets fondreservering enligt stadgarna	-117 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	48 272
Summa	-28 242 438

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 28 242 438

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	4 041 719	3 913 223
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 080	6 895
Summa		4 042 799	3 920 118
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 742 604	-1 904 073
Övriga externa kostnader	Not 5	-575 944	-697 713
Personalkostnader	Not 6	-109 851	-90 560
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-193 120	-307 367
Summa rörelsekostnader		-2 621 519	-2 999 713
Rörelseresultat		1 421 279	920 404
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	18 155	34 574
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 118 477	-1 328 857
Summa finansiella poster		-1 100 322	-1 294 284
Resultat efter finansiella poster		320 958	-373 880
Årets resultat		320 958	-373 880



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	4 145 858	4 267 605
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	766 830	838 203
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	147 125	0
Summa materiella anläggningstillgångar		5 059 812	5 105 808
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	90 000	90 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		90 000	90 000
Summa anläggningstillgångar		5 149 812	5 195 808
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	3 245	3 248
Övriga fordringar	Not 15	64 862	74 455
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	269 021	227 310
Summa kortfristiga fordringar		337 128	305 013
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	1 790 786	1 420 186
Summa kassa och bank		1 790 786	1 420 186
Summa omsättningstillgångar		2 127 914	1 725 199
Summa tillgångar		7 277 726	6 921 006



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	95 594	95 594
Fond för yttre underhåll	1 689 915	1 621 187
Summa bundet eget kapital	1 785 509	1 716 781
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-28 563 395	-28 120 788
Årets resultat	320 958	-373 880
Summa fritt eget kapital	-28 242 438	-28 494 668
Summa eget kapital	-26 456 929	-26 777 887
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	19 034 248
Summa långfristiga skulder	19 034 248	9 369 248
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	13 462 185
Leverantörsskulder	Not 19	202 743
Övriga skulder	Not 20	327 116
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	708 363
Summa kortfristiga skulder	14 700 407	24 329 645
Summa eget kapital och skulder	7 277 726	6 921 006



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 421 279	920 404
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	193 120	307 367
	1 614 400	1 227 771
Erhållen ränta	1 013	34 574
Erlagd ränta	-1 113 328	-1 328 857
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	502 085	-66 512
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-14 974	7 115
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	473 865	-65 197
Kassaflöde från den löpande verksamheten	960 976	-124 594
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i pågående byggnation	-147 125	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-147 125	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-443 252	-443 252
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-443 252	-443 252
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	370 599	-567 846
Likvida medel vid årets början	1 420 186	1 988 032
Likvida medel vid årets slut	1 790 786	1 420 186

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. Övergången till K3 har föranlett ändrade redovisningsprinciper. Detta har påverkat posten Byggnader och mark med övergång till komponentavskrivning. Jämförelseåret har inte omräknats enligt K3 med hänvisning till 3 kap 5 § ÅRL avseende mindre företag. I övrigt har övergången till K3 inte föranlett någon bristande jämförbarhet mot tidigare redovisningsprinciper.

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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader, Stomme & grund	Linjär	120
Byggnader, Stamledning Värme	Linjär	70
Byggnader, Stamledning VA	Linjär	45
Byggnader, Fasad	Linjär	50
Byggnader, Fönster	Linjär	50
Byggnader, Tak	Linjär	40
Byggnader, El	Linjär	50
Byggnader, Balkonger	Linjär	40
Byggnader, Ventilation	Linjär	20
Byggnader, Entrépartier	Linjär	40
Byggnader, Inre ytskikt	Linjär	40
Byggnader, Dörrar	Linjär	30
Byggnader, Tvättstuga	Linjär	20
Installationer	Linjär	5-15
Inventarier & verktyg	Linjär	5

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	3 053 496	2 936 148
Hyrer, garage	57 600	28 800
Bränsleavgifter, bostäder	589 860	589 860
Vattenavgifter	131 265	130 006
Elavgifter	163 623	177 204
Kabel-tv-avgifter	33 120	33 120
Övriga ersättningar	12 761	18 086
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	-1
Summa nettoomsättning	4 041 719	3 913 223

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Återvunna fordringar	0	5 395
Övriga rörelseintäkter	1 080	1 500
Summa övriga rörelseintäkter	1 080	6 895

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-48 272	0
Reparationer	-74 684	-300 350
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-108 900	-102 480
Försäkringspremier	-77 418	-69 124
Kabel- och digital-TV	-45 064	-47 624
Återbäring från Riksbyggen	2 200	700
Systematiskt brandskyddsarbete	-9 949	0
Serviceavtal	-9 493	-5 450
Obligatoriska besiktningar	0	-89 800
Snö- och halkbekämpning	-7 165	-12 898
Drift och förbrukning, övrigt	-19 722	-27 148
Förbrukningsinventarier	-1 421	0
Vatten	-286 346	-271 633
Fastighetsel	-248 263	-217 994
Uppvärmning	-659 070	-617 635
Sophantering och återvinning	-138 881	-122 438
Förvaltningsarvode drift	-10 155	-20 200
Summa driftskostnader	-1 742 604	-1 904 073



Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-491 990	-620 676
Lokalkostnader	-1 000	0
IT-kostnader	-3 762	0
Arvode, yrkesrevisorer	-22 876	-14 000
Övriga förvaltningskostnader	-33 444	-35 400
Kreditupplysningar	-804	-386
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 017	-13 180
Kontorsmateriel	-4 463	-5 250
Medlems- och föreningsavgifter	-2 520	-2 520
Bankkostnader	-3 070	-6 301
Summa övriga externa kostnader	-575 944	-697 713

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-82 100	-76 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 800	-2 800
Sociala kostnader	-23 951	-11 560
Summa personalkostnader	-109 851	-90 560

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-121 747	-20 109
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-215 885
Avskrivning Installationer	-71 373	-71 373
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-193 120	-307 367

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	17 142	32 472
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	146	580
Övriga ränteintäkter	867	1 521
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	18 155	34 574

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 118 258	-1 328 857
Övriga räntekostnader	-219	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 118 477	-1 328 857

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	1 975 708	1 975 708
Mark	44 400	44 400
Tillkommande utgifter	10 445 578	10 445 578
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	12 465 686	12 465 686

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-1 814 813	-1 794 704
Tillkommande utgifter	-6 383 268	-6 167 383
	-8 198 081	-7 962 088

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-121 747	-20 109
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	-215 885
	-121 747	-235 994

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-8 319 828 -8 198 081****Restvärde enligt plan vid årets slut****4 145 858 4 267 605****Varav**

Byggnader	4 101 458	160 895
Mark	44 400	44 400
Tillkommande utgifter	0	4 062 310

Taxeringsvärden

Bostäder	51 600 000	44 600 000
Lokaler	546 000	468 000



Totalt taxeringsvärde	52 146 000	45 068 000
<i>varav byggnader</i>	<i>38 142 000</i>	<i>31 064 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>14 004 000</i>	<i>14 004 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Installationer	954 315	954 315
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	954 315	954 315

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Installationer	-116 112	-44 739
	-116 112	-44 739

Årets avskrivningar

Installationer	-71 373	-71 373
	-71 373	-71 373

Akkumulerade avskrivningar

Installationer	-187 485	-116 112
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-187 485	-116 112
Restvärde enligt plan vid årets slut	766 830	838 203

Varav

Installationer	766 830	838 203
----------------	---------	---------

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-12-31	2024-12-31
Byte av fläkt	147 125	0
Vid årets slut	147 125	0

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Andra långfristiga fordringar	90 000	90 000
Summa andra långfristiga fordringar	90 000	90 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	3 245	3 248
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	3 245	3 248

Not 15 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattefordringar	23 144	33 604
Skattekonto	41 718	40 851
Summa övriga fordringar	64 862	74 455

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	17 142	0
Förutbetalda försäkringspremier	82 521	77 418
Förutbetalt förvaltningsarvode	137 935	133 906
Förutbetald renhållning	0	5 352
Förutbetald kabel-tv-avgift	31 140	10 634
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	284	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	269 021	227 310

Not 17 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	1 054 118	1 054 118
Företagskonto	91	91
Transaktionskonto	736 577	365 977
Summa kassa och bank	1 790 786	1 420 186

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	32 496 433	32 939 685
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-443 252	0
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-13 018 933	-23 202 185
Långfristig skuld vid årets slut	19 034 248	9 737 500

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK		2025-04-25	1 742 500,00	-1 720 000,00	22 500,00	0,00
SWEDBANK	3,20%	2026-02-28	1 412 500,00	0,00	50 000,00	1 362 500,00
SWEDBANK	3,24%	2026-04-28	0,00	1 720 000,00	7 500,00	1 712 500,00
SBAB	2,60%	2026-10-30	10 152 185,00	0,00	208 252,00	9 943 933,00
SBAB	3,71%	2027-09-10	9 812 500,00	0,00	75 000,00	9 737 500,00
SBAB	2,98%	2028-11-22	9 820 000,00	0,00	80 000,00	9 740 000,00
Summa			32 939 685,00	0,00	443 252,00	32 496 433,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska 13 018 933 villkorsändras och 443 252 kr amorteras varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 19 034 248 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen enligt gällande redovisningsprinciper. Förutsatt att föreningen erhåller nya krediter vid lånens villkorsändringsdag är kvarstående lån i föreningen efter 5 år 30 280 173 kr.

Not 19 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	196 099	235 038
Ej reskontraförda leverantörsskulder	6 644	6 644
Summa leverantörsskulder	202 743	241 682



Not 20 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	328 694	0
Skuld för moms	-1 578	-5 381
Summa övriga skulder	327 116	-5 381

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	25 325	23 942
Upplupna räntekostnader	13 858	8 709
Upplupna elkostnader	46 402	24 328
Upplupna vattenavgifter	27 542	24 338
Upplupna värmekostnader	173 785	86 844
Upplupna revisionsarvoden	15 000	9 937
Upplupna styrelsearvoden	80 600	74 400
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	325 852	270 409
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	708 363	522 907

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Företagsinteckning	35 975 000	35 975 000

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 2026-03-06

Årsredovisningen undertecknas den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Conny Sörensen,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Shirley Österlin,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Niklas Mjöbo,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Henrik Andersson,

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Johan Gabrielsson
Auktoriserad revisor
Faktor AB

Anneli Nilsson
Förtroendevald revisor



Verification

Document ID 09222115557573572747

Document

Årsredovisning 2025 Brf Eslövshus nr 4

Main document

22 pages

Initiated on 2026-03-24 14:44:07 CET (+0100) by Nina

Lennarthson (NL)

Finalised on 2026-03-27 06:05:58 CET (+0100)

Initiator

Nina Lennarthson (NL)

Riksbyggen

nina.lennarthson@riksbyggen.se

Signatories

Conny Sörensen (CS)

Brf Eslövshus nr 4

conny73.sorensen@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "CONNY SÖRENSEN"

Signed 2026-03-25 13:15:22 CET (+0100)

Niklas Mjöbo (NM)

Brf Eslövshus nr 4

niklasmjobo@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "NIKLAS MJÖBO"

Signed 2026-03-25 14:49:29 CET (+0100)

Shirley Österlin (SÖ)

Brf Eslövshus nr 4

osterlin@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "SHIRLEY VIOLET ÖSTERLIN"

Signed 2026-03-25 20:11:05 CET (+0100)

Henrik Andersson (HA)

Riksbyggen

henrik.x.andersson@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "HENRIK ANDERSSON"

Signed 2026-03-24 20:18:58 CET (+0100)



Verification

Document ID 09222115557573572747

Johan Gabrielsson (JG)
Faktor AB
johan.gabrielsson@faktor.se



The name returned by Swedish BankID was "Matts
Johan Gabrielsson"
Signed 2026-03-27 06:05:58 CET (+0100)

Anneli Nilsson (AN)
Brf Eslövshus nr 4
anneli.nilsson71@hotmail.se



The name returned by Swedish BankID was "ANNELI
NILSSON"
Signed 2026-03-26 20:13:28 CET (+0100)

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>



Riksbyggen Bostadsrättsförening Eslövshus nr 4

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Eslövshus nr
4 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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Eslövshus Nr 4
Org.nr 742000-1302

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Eslövshus Nr 4 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 4 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 min elektroniska underskrift

Faktor

Johan Gabrielsson
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>

2026-03-27 05:02:08 UTC+00:00

Matts Johan Gabrielsson



SE BankID - bd6619e5-f5cb-4cbf-8390-1097b9a1dfda