

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Eslövshus nr 8
Org nr: 742000-2144





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	13
Noter.....	14

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf Eslövshus
nr 8 får härmed avge årsredovisning
för räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

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

Föreningen har sitt säte i Eslövs kommun.

Årets resultat är högre än föregående år främst till följd av att underhållskostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 35% till 107%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån. Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 154% till 219%.

I resultatet ingår avskrivningar med 133 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 764 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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

Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer

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

Total tomtarea 3 831 m²

Bostäder bostadsrätt 2 622 m²

Total bostadsarea 2 622 m²

Garagelokaler 1 032 m²

Lokaler hyresrätt 205 m²

Total lokalarea 1 237 m²

Årets taxeringsvärde 35 208 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 35 208 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra och Mellersta Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 124 tkr och planerat underhåll för 189 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 691 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 263 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 691 tkr (263 kr/m²). Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Gemensamhetslokal	2016
Garageport	2016
Frånluftsvärmepumpsystem	2015
Målning utvändig huskropp	2015
Frånluftvärmepump	2015
Brandsäkerhet	2015
Nya armaturer i källare	2013
Ny tvättmaskin	2013
Målning av källare	2013
Renovering lokal	2013
Ljudabsorbenter	2017
Ventilation och tvättstugeutrustning	2019
Byte belysningsstolpe	2020
Ny värmepump	2021
Relining	2022

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Byte av armaturer	85 247
Målning av fönster	103 929



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gudrun Eregård	Ordförande	2025
Christopher Löfvendahl	Sekreterare	2024
Carina Ernemyr	Ledamot	2024
Charlotte Andersson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jannie Lilja	Suppleant	2025
Kurt Olsson	Suppleant	2024
Henrik Andersson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Håkan Ekstrand FAKTOR AB	Auktoriserad revisor	2024
Simon Svensson	Förtroendevald revisor	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 66 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 64 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2023-01-01 då den höjdes med 10%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 821 kr/m²/år.

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

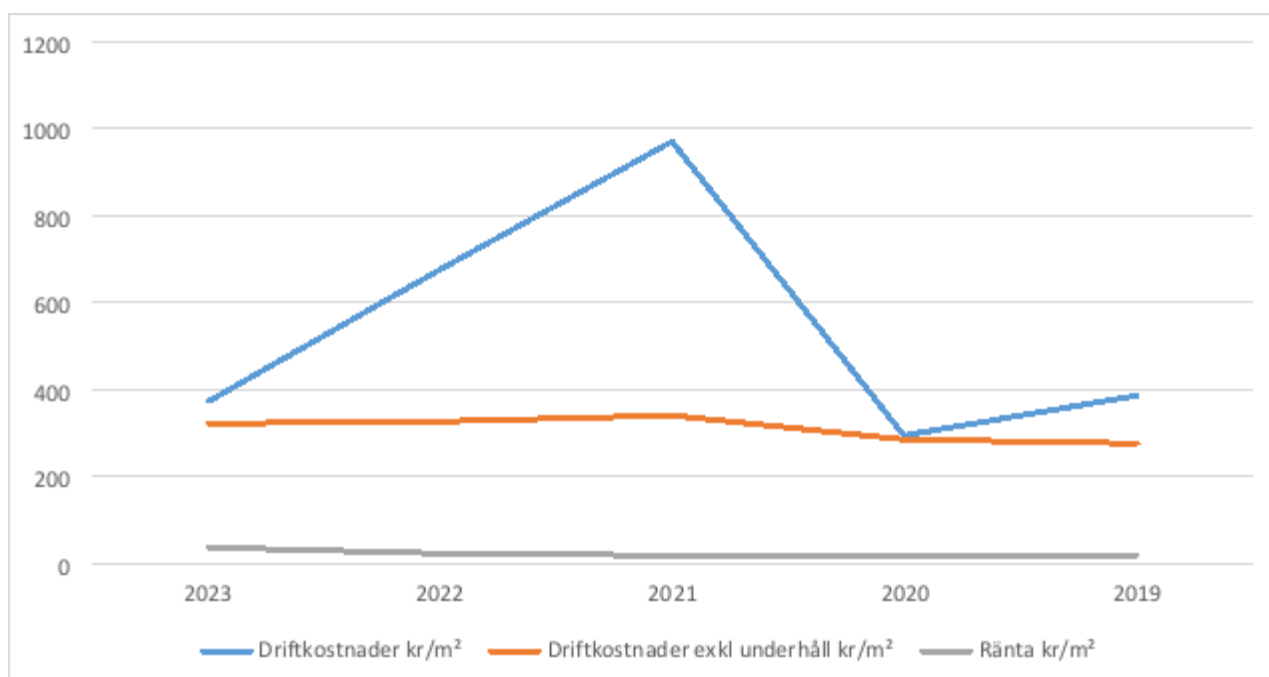
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	2 786	2 514	2 459	2 390	2 373
Rörelsens intäkter	2 963	2 549	2 503	2 433	2 413
Resultat efter finansiella poster*	632	-882	-2 028	489	137
Årets resultat	632	-882	-2 028	489	137
Resultat exkl avskrivningar	764	-750	-1 895	622	269
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	73	-1 445	-2 544	-23	-364
Balansomslutning	4 981	4 691	6 626	5 287	5 934
Årets kassaflöde	396	-1 811	1 466	-509	-276
Soliditet %*	-15	-29	-7	29	18
Likviditet %	107	35	128	144	197
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	87	90	90	91	91
Avgifts- hyresbortfall %	0,5	0,3	0,1	0,1	0,0
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	985	878	858	842	834
Driftkostnader kr/kvm	370	673	967	293	384
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	321	326	341	284	275
Energikostnad kr/kvm*	195	215	196	179	173
Underhållsfond kr/kvm	237	107	273	731	573
Reservering till underhållsfond kr/kvm	179	180	168	167	164
Sparande kr/kvm*	247	152	135	171	179
Ränta kr/kvm	34	23	19	17	16
Skuldsättning kr/kvm*	1 306	1 391	1 477	804	1 118
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 922	2 048	2 174	1 184	1 646
Räntekänslighet %*	2,0	2,3	2,5	1,4	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). 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	295 280	411 367	-1 188 425	-882 276
Disposition enl. årsstämmobeslut			-882 276	882 276
Reservering underhållsfond		691 000	-691 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-189 176	189 176	
Årets resultat				631 536
Vid årets slut	295 280	913 191	-2 572 525	631 536

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 070 701
Årets resultat	631 536
Årets fondreservering enligt stadgarna	-691 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	189 176
Summa	-1 940 989

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-1 940 989**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 785 964	2 514 442
Övriga rörelseintäkter	Not 3	177 461	34 438
Summa rörelseintäkter		2 963 425	2 548 880
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 427 588	-2 596 406
Övriga externa kostnader	Not 5	-583 549	-564 211
Personalkostnader	Not 6	-70 778	-74 491
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-132 512	-132 512
Summa rörelsekostnader		-2 214 428	-3 367 620
Rörelseresultat		748 998	-818 740
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	4 000	19 200
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	9 266	4 485
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-130 727	-87 221
Summa finansiella poster		-117 461	-63 536
Resultat efter finansiella poster		631 536	-882 276
Årets resultat		631 536	-882 276

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	3 301 631	3 434 143
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		3 301 631	3 434 143
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	200 000	200 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		200 000	200 000
Summa anläggningstillgångar		3 501 631	3 634 143
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		9 299	4 069
Övriga fordringar	Not 14	8 854	11 856
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	203 495	179 062
Summa kortfristiga fordringar		221 648	194 987
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 257 615	862 111
Summa kassa och bank		1 257 615	862 111
Summa omsättningstillgångar		1 479 263	1 057 098
Summa tillgångar		4 980 894	4 691 242

Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	295 280	295 280	
Fond för yttre underhåll	913 191	411 367	
Summa bundet eget kapital	1 208 471	706 647	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-2 572 526	-1 188 425	
Årets resultat	631 536	-882 276	
Summa fritt eget kapital	-1 940 989	-2 070 701	
Summa eget kapital	-732 518	-1 364 055	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	4 335 000	3 058 976
Summa långfristiga skulder		4 335 000	3 058 976
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	703 976	2 310 000
Leverantörsskulder		239 810	228 831
Övriga skulder	Not 18	9 780	28 737
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	424 846	428 752
Summa kortfristiga skulder		1 378 412	2 996 321
Summa eget kapital och skulder		4 980 894	4 691 242

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	631 536	-882 276
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	132 512	132 512
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	764 049	-749 764
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-26 661	-8 504
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-11 885	-722 536
Kassaflöde från den löpande verksamheten	725 503	-1 480 804
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-330 000	-330 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-330 000	-330 000
Årets kassaflöde	395 503	-1 810 804
Likvidamedel vid årets början	862 111	2 672 915
Likvidamedel vid årets slut	1 257 614	862 111
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	90
Frånluftsvärmepumpsystem	Linjär	30
Individuell mätning och debitering av el	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 152 464	1 956 768
Hyror, lokaler	7 512	7 512
Hyror, garage	234 225	238 700
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-21
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-12 800	-7 960
Bränsleavgifter, bostäder	262 608	255 180
Elavgifter	141 955	64 263
Summa nettoomsättning	2 785 964	2 514 442

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	26 496	26 496
Övriga ersättningar	13 549	6 263
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	-1
Erhållna statliga bidrag	136 578	0
Övriga rörelseintäkter	840	1 680
Summa övriga rörelseintäkter	177 461	34 438

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Underhåll	-189 176	-1 337 865
Reparationer	-123 576	-96 553
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-90 352	-86 992
Försäkringspremier	-32 073	-28 638
Kabel- och digital-TV	-32 719	-28 912
Återbäring från Riksbyggen	5 400	6 900
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 394	-4 111
Serviceavtal	-57 751	-8 794
Obligatoriska besiktningar	-14 386	-58 658
Bevakningskostnader	0	-3 880
Snö- och halkbekämpning	-18 336	713
Drift och förbrukning, övrigt	-13 334	-3 965
Förbrukningsinventarier	-1 262	-7 799
Vatten	-173 567	-169 925
Fastighetsel	-346 175	-337 469
Uppvärmning	-231 385	-322 883
Sophantering och återvinning	-82 300	-70 593
Förvaltningsarvode drift	-25 203	-36 978
Summa driftskostnader	-1 427 588	-2 596 406

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-538 508	-523 286
IT-kostnader	-573	-1 718
Arvode, yrkesrevisorer	-11 185	-11 250
Övriga förvaltningskostnader	-4 095	-11 452
Kreditupplysningar	-373	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 595	-6 262
Kontorsmateriel	-4 616	-5 360
Telefon och porto	-283	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-767
Medlems- och föreningsavgifter	-2 016	-2 016
Bankkostnader	-3 062	-2 100
Övriga externa kostnader	-4 243	0
Summa övriga externa kostnader	-583 549	-564 211

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvoden	-52 500	-48 300
Sammanträdesarvoden	-2 400	-6 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	2 000	-4 000
Sociala kostnader	-17 878	-15 991
Summa personalkostnader	-70 778	-74 491

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

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-40 012	-40 012
Avskrivningar tillkommande utgifter	-92 500	-92 500
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-132 512	-132 512

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	4 000	19 200
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	4 000	19 200

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	5 980	3 325
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	-1 095
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	816	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	2 112	2 239
Övriga ränteintäkter	358	16
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9 266	4 485

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-130 727	-87 167
Övriga räntekostnader	0	-54
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-130 727	-87 221

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	3 344 372	3 344 372
Mark	287 008	287 008
Tillkommande utgifter	5 403 358	5 403 358
Markinventarier	78 097	78 097
	9 112 835	9 112 835
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	9 112 835	9 112 835

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-1 726 847	-1 686 834
Tillkommande utgifter	-3 873 748	-3 781 248
Markinventarier	-78 097	-78 097
	-5 678 691	-5 546 179

Årets avskrivningar

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

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-5 811 203	-5 678 691
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	1 577 513	1 617 525
Mark	287 008	287 008
Tillkommande utgifter	1 437 110	1 529 610

Taxeringsvärden

Bostäder	33 800 000	33 800 000
Lokaler	1 408 000	1 408 000
Totalt taxeringsvärde	35 208 000	35 208 000
<i>varav byggnader</i>	<i>25 408 000</i>	<i>25 408 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>9 800 000</i>	<i>9 800 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	26 781	26 781
	26 781	26 781
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	26 781	26 781

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Inventarier och verktyg	-26 781	-26 781
	-26 781	-26 781

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Andra långfristiga fordringar*	200 000	200 000
Summa andra långfristiga fordringar	200 000	200 000

*Garantikapital i Riksbyggens intresseförening.

Not 14 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattefordringar	1 542	4 902
Skattekonto	7 312	6 954
Summa övriga fordringar	8 854	11 856

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	38 488	32 073
Förutbetalt förvaltningsarvode	140 667	131 492
Förutbetald kabel-tv-avgift	8 408	7 917
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 932	7 580
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	203 495	179 062

Not 16 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	120 449	115 178
Transaktionskonto	1 137 166	746 933
Summa kassa och bank	1 257 615	862 111

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	5 038 976	5 368 976
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-270 000	-270 000
Nästa års villkorsändring av långfristiga skulder till kreditinstitut	-433 976	-2 100 000
Långfristig skuld vid årets slut	4 335 000	3 058 976

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,55%	2024-07-30	493 976	0	60 000	433 976
STADSHYPOTEK	4,61%	2025-04-30	2 100 000	0	120 000	1 980 000
STADSHYPOTEK	1,42%	2026-04-30	1 275 000	0	150 000	1 125 000
STADSHYPOTEK	1,68%	2031-04-30	1 500 000	0	0	1 500 000
Summa			5 368 976	0	330 000	5 038 976

*Senast kända räntesatser

Under kommande räkenskapsår ska 433 976 kr villkorsändras och 270 000 amorteras varför totalt 703 976 kr av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 835 000 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 3 388 976 kr.

Not 18 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	7 311	7 311
Skuld för moms	8 697	21 426
Clearing	-6 227	0
Summa övriga skulder	9 780	28 737

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	21 535	18 506
Upplupna räntekostnader	17 037	12 679
Upplupna driftskostnader	9 000	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	11 210
Upplupna elkostnader	42 613	45 931
Upplupna vattenavgifter	14 708	0
Upplupna värmekostnader	34 343	58 608
Upplupna revisionsarvoden	11 300	11 250
Upplupna styrelsearvoden	50 500	48 300
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 283	10 600
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	219 527	211 668
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	424 846	428 752

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	6 190 000	6 190 000

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Gudrun Eregård

Christopher Löfvendahl

Charlotte Andersson

Carina Ernemyr

Min revisionsberättelse har lämnats, Ystad 2024-

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor
Faktor AB

Simon Svensson
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557516885537

Dokument

Årsredovisning Eslövshus nr 8 2023
Huvuddokument
21 sidor
Startades 2024-05-06 16:04:58 CEST (+0200) av Nina Lennarthson (NL)
Färdigställt 2024-05-16 07:23:53 CEST (+0200)

Initierare

Nina Lennarthson (NL)
Riksbyggen
nina.lennarthson@riksbyggen.se

Signerare

Gudrun Eregård (GE)
Brf Eslövshus nr 8
GUP@LIVE.SE



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ULLA GUDRUN ANITA EREGÅRD"
Signerade 2024-05-08 15:01:47 CEST (+0200)

Carina Ernemyr (CE)
Brf Eslövshus nr 8
triken.mysan@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CARINA ERNEMYR"
Signerade 2024-05-06 19:30:18 CEST (+0200)

Christopher Löfvendahl (CL)
Brf Eslövshus nr 8
christopher.lofvendahl@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Axel Christopher Löfvendahl"
Signerade 2024-05-06 20:44:51 CEST (+0200)

Charlotte Andersson (CA)
Riksbyggen
Charlotte.Andersson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ellinor Charlotte Sofie Andersson"
Signerade 2024-05-06 16:18:00 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557516885537

Håkan Ekstrand (HE)
Faktor AB
hakan.ekstrand@faktor.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pål
Håkan Andreas Ekstrand"
Signerade 2024-05-16 07:23:53 CEST (+0200)*

Simon Svensson (SS)
Eslövshus nr 8
simon1997.ss@gmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Simon Kristoffer Filip Svensson"
Signerade 2024-05-15 16:29:03 CEST (+0200)*

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Eslövshus nr 8

Org.nr 742000-2144

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Eslövshus nr 8 för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och

inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Eslövshus nr 8 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ystad, signerat och daterat digitalt

Faktor AB

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

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

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



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

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

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

2024-05-16 05:23:31 UTC+00:00

Pål Håkan Andreas Ekstrand



SE BankID - f79e9227-704b-487f-b461-497491f1cca6

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

Riksbyggen Bostadsrättsförening Eslövshus nr 8

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening
Eslövshus nr 8 i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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

