

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Eslövshus nr 5
Org nr: 742000-1328





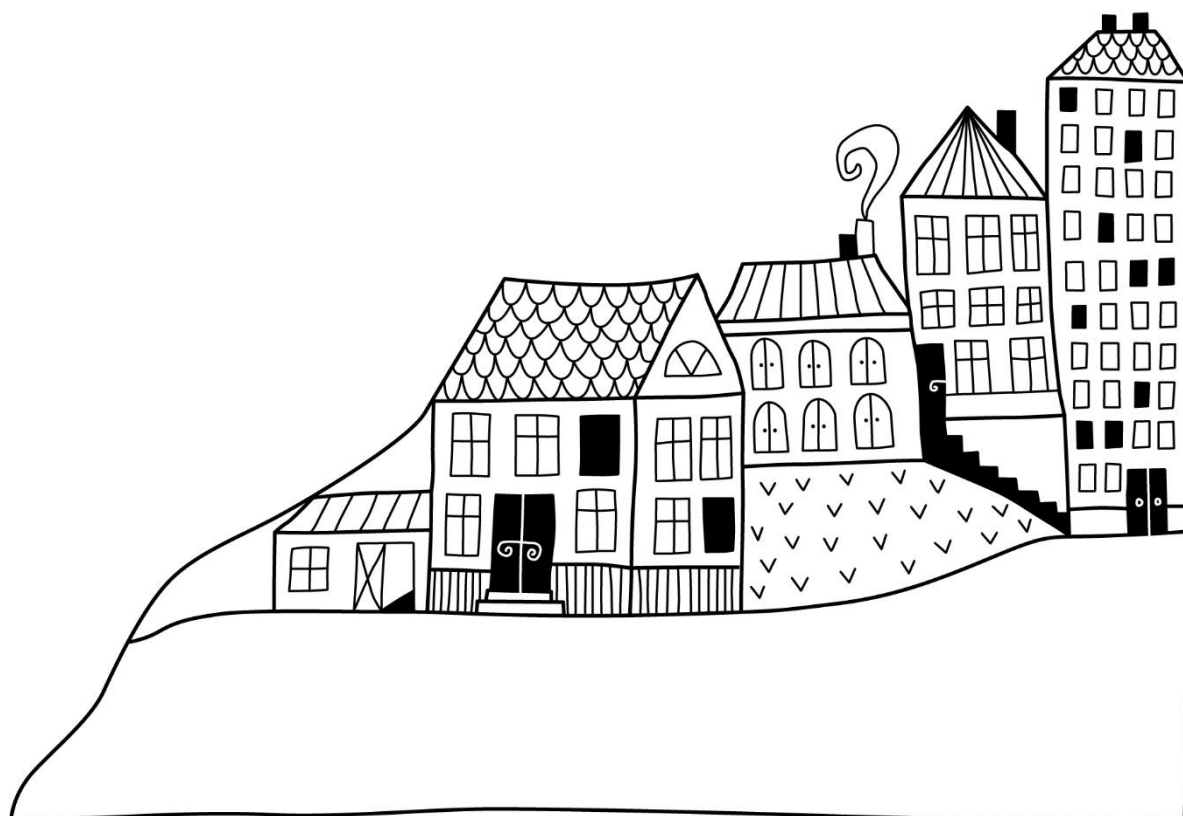
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	13
Noter.....	14

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Eslövshus nr 5 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
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 1958-11-29. Nuvarande stadgar registrerades 2019-01-04.

Föreningen har sitt säte i Eslövs kommun.

Årets resultat är högre än föregående verksamhetsår. De större faktorerna till det högre resultatet är att underhållskostnaderna är lägre än föregående år.

Utöver ovanstående ökade kostnader ligger övriga kostnader inom ramen för normala årsvariationer. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 71% till 44%.

Kommande verksamhetsår har föreningen tre 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 103% till 382%.

I resultatet ingår avskrivningar med 205 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -158 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kronhjorten 2 i Eslövs kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 41 lägenheter uppförda och 6 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1961. Fastighetens adress är Föreningstorget 2 A-D 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	9
2 rum och kök	22
3 rum och kök	7
4 rum och kök	3



Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	20
Antal lokaler	6

Total tomtarea 2 740 m²

Bostäder bostadsrätt 2 387 m²

Total bostadsarea 2 387 m²

Lokaler hyresrätt 84 m²

Total lokalarea 84 m²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 61m²

Årets taxeringsvärde 30 463 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 30 463 000 kr

Intäkter från lokallhyror utgör ca 2,17 % av föreningens nettoomsättning.

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 108 tkr och planerat underhåll för 666 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 409 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 171 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 409 tkr (171 kr/m²).

Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den budgeterade eviga genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	
Beskrivning	År
Utemiljö	2003
Relining	2009
Takreovering	2009
Balkongreovering	2009
Tvättning och putsning av fasad och trappor	2014
Vattenrening	2014
Tvättmaskiner	2016
Installation brandlarm	2016
Individuell mätning och debitering av el (IMD)	2016
Frånluftsvärmepumpssystem	2016
Byte av VVC-pump i värmecentral	2018
Underhåll spolning och filmning av avloppsstammar	2019
Målning av golv i tvättstugedel	2020
Utrustning till tvättstuga	2021
Relining av bottenavlopp	2022

Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Ommålning Miljöhus	62 824
Relining av bottenavlopp	526 052
Fönstergaller	77 602



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Karina Fasth	Ordförande	2024
Niclas Nilsson	Sekreterare	2024
Börje Olsson	Ledamot	2025
Lennart Öberg	Ledamot	2025
Henrik Andersson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gudrun Åkerberg	Suppleant	2025
Kristina Trones	Suppleant	2025
Marija Andonovski	Suppleant	2025
Charlotte Andersson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

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

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Yvonne Bengtsson	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har föreningen tagit upp ett nytt lån om 2 miljoner kronor för att finansiera pågående arbete med relinig samt installation av solceller. Inga andra väsentliga händelser har 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 53 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 52 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 7%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3% från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 751 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 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



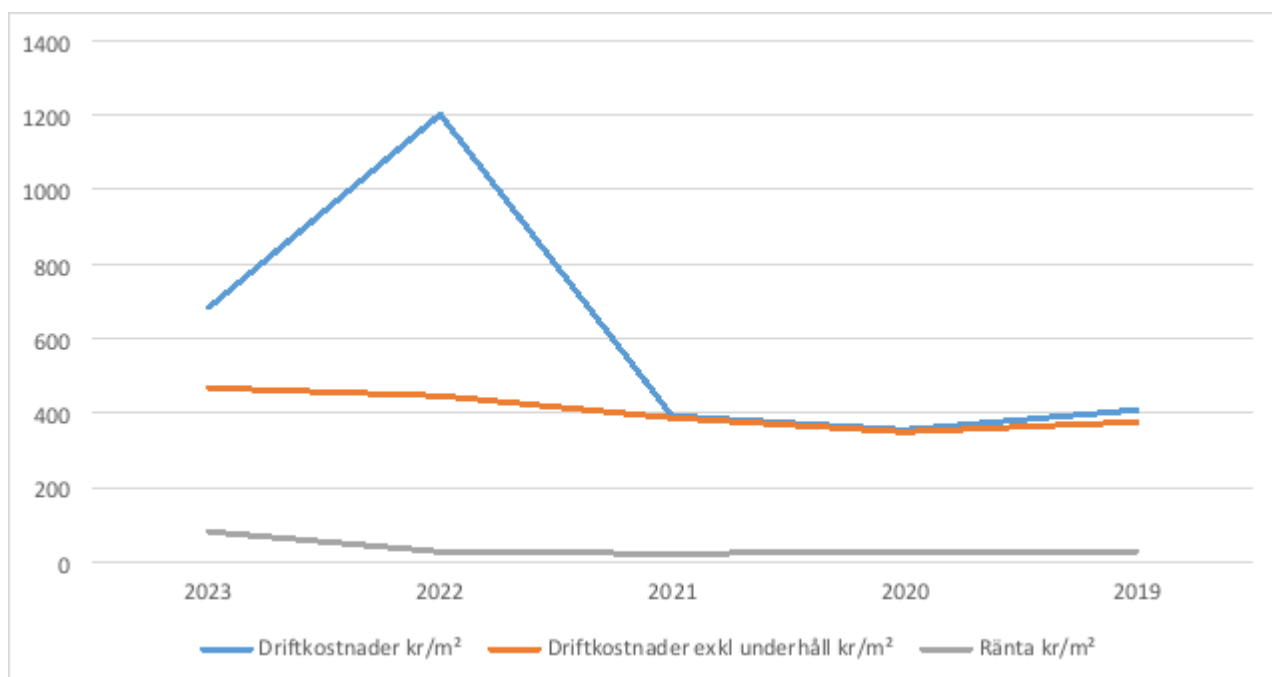


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	2 138	1 967	1 904	1 888	1 833
Rörelsens intäkter	2 207	2 042	1 976	1 963	1 909
Resultat efter finansiella poster*	-363	-1 666	254	313	128
Årets resultat	-363	-1 666	254	313	128
Resultat exkl avskrivningar	-158	-1 461	459	518	333
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-567	-1 869	84	142	-35
Balansomslutning	5 176	5 414	5 586	5 498	5 530
Årets kassaflöde	-54	117	256	138	216
Soliditet %*	-29	-21	10	5	-1
Likviditet %	44	71	87	72	244
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	96	96	96	96	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	890	820	797	791	768
Driftkostnader kr/kvm	681	1 200	388	355	409
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	466	442	386	350	373
Energikostnad kr/kvm*	234	289	230	168	199
Underhållsfond kr/kvm	151	199	790	640	492
Reservering till underhållsfond kr/kvm	167	167	153	154	150
Sparande kr/kvm*	150	161	190	217	172
Ränta kr/kvm	79	26	21	27	26
Skuldsättning kr/kvm*	2 485	1 763	1 842	1 950	2 058
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 549	1 808	1 889	2 000	2 111
Räntekänslighet %*	2,9	2,2	2,4	2,5	2,7

* 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.

Upplysning vid förlust

Resultatet 2023 innebär förlust. Förlusten beror främst på underhållskostnader. Föreningens framtida ekonomiska åtaganden har säkerställts genom höjda avgifter och möjligheten att ta upp lån för kommande underhåll och investeringar.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	106 096	486 829	-60 199	-1 666 343
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 666 343	1 666 343
Reservering underhållsfond		409 000	-409 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-526 052	526 052	
Årets resultat				-363 117
Vid årets slut	106 096	369 777	-1 609 490	-363 117

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 726 542
Årets resultat	-363 117
Årets fondreservering enligt stadgarna	-409 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	666 478
Summa	-1 832 181

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	-1 832 181
----------------------------------------	-------------------

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	2 138 210	1 966 783
Övriga rörelseintäkter	Not 3	68 336	75 011
Summa rörelseintäkter		2 206 546	2 041 794
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 667 666	-2 938 326
Övriga externa kostnader	Not 5	-462 733	-458 480
Personalkostnader	Not 6	-68 512	-61 858
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-204 743	-204 881
Summa rörelsekostnader		-2 403 653	-3 663 544
Rörelseresultat		-197 107	-1 621 750
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 230	5 904
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	40 344	12 556
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-207 584	-63 053
Summa finansiella poster		-166 010	-44 593
Resultat efter finansiella poster		-363 117	-1 666 343
Årets resultat		-363 117	-1 666 343

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	2 722 105	2 926 848
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	142 228	132 803
Summa materiella anläggningstillgångar		2 864 332	3 059 650
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	61 500	61 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		61 500	61 500
Summa anläggningstillgångar		2 925 832	3 121 150
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	2 928	6
Övriga fordringar	Not 15	18 900	21 408
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	168 529	157 972
Summa kortfristiga fordringar		190 357	179 386
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	2 060 042	2 113 624
Summa kassa och bank		2 060 042	2 113 624
Summa omsättningstillgångar		2 250 399	2 293 011
Summa tillgångar		5 176 231	5 414 161



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	106 096	106 096	
Fond för yttre underhåll	369 777	486 829	
Summa bundet eget kapital	475 873	592 925	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-1 609 490	-60 199	
Årets resultat	-363 117	-1 666 343	
Summa fritt eget kapital	-1 972 607	-1 726 542	
Summa eget kapital	-1 496 734	-1 133 618	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	1 599 000	3 305 000
Summa långfristiga skulder		1 599 000	3 305 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	4 484 549	1 011 126
Leverantörsskulder	Not 19	217 690	1 849 298
Övriga skulder	Not 20	-1 087	4 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	372 814	377 555
Summa kortfristiga skulder		5 073 966	3 242 778
Summa eget kapital och skulder		5 176 231	5 414 161



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-363 117	-1 666 343
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	204 743	204 881
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-158 374	-1 461 462
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-10 971	216 802
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-1 642 236	1 686 226
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 811 580	441 566
Investeringsverksamheten		
Investeringar i pågående byggnation	-9 425	-132 803
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-9 425	-132 802
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	1 767 423	-191 936
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 767 423	-191 936
Årets kassaflöde	-53 582	116 827
Likvidamedel vid årets början	2 113 624	1 996 797
Likvidamedel vid årets slut	2 060 042	2 113 624
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	62
Utemiljö	Linjär	25
Yttertak och balkonger	Linjär	40
Frånluftsvärmepumpssystem	Linjär	30
Individuell mätning & debitering av el (IMD)	Linjär	10
Porttelefoni och låssystem	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	1 793 580	1 676 328
Hyror, lokaler	46 300	43 750
Hyror, p-platser	30 000	29 925
Bränsleavgifter, bostäder	123 924	123 924
Elavgifter	144 406	92 856
Summa nettoomsättning	2 138 210	1 966 783

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	22 632	22 632
IT-avgifter	40 836	40 836
Övriga ersättningar	4 510	11 069
Övriga rörelseintäkter	358	474
Summa övriga rörelseintäkter	68 336	75 011

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Underhåll	-666 478	-1 856 281
Reparationer	-107 545	-69 202
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-67 779	-64 909
Försäkringspremier	-36 301	-32 411
Kabel- och digital-TV	-71 712	-65 616
Återbäring från Riksbyggen	7 000	5 600
Systematiskt brandskyddsarbete	-16 232	-1 188
Serviceavtal	-859	-2 061
Obligatoriska besiktningar	-44 898	-41 423
Övriga utgifter, köpta tjänster	-618	0
Snö- och halkbekämpning	-9 336	2 959
Drift och förbrukning, övrigt	-4 327	-16 918
Förbrukningsinventarier	-1 941	-14 186
Vatten	-156 967	-146 339
Fastighetsel	-229 172	-483 420
Uppvärmning	-187 033	-78 692
Sophantering och återvinning	-68 223	-61 883
Förvaltningsarvode drift	-5 245	-12 357
Summa driftskostnader	-1 667 666	-2 938 326



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-417 667	-410 519
Lokalkostnader	0	-76
IT-kostnader	-10 368	-7 703
Arvode, yrkesrevisorer	-12 000	-11 250
Övriga förvaltningskostnader	-5 774	-8 264
Kreditupplysningar	1	-694
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 471	-10 591
Representation	-2 796	0
Kontorsmateriel	0	-620
Telefon och porto	-143	-4 442
Medlems- och föreningsavgifter	-1 722	-1 722
Bankkostnader	-2 179	-2 600
Övriga externa kostnader	-4 614	0
Summa övriga externa kostnader	-462 733	-458 480

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvoden	-47 600	-48 200
Sammanträdesarvoden	-4 900	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 000	-2 500
Sociala kostnader	-13 012	-11 158
Summa personalkostnader	-68 512	-61 858

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

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-31 307	-31 445
Avskrivningar tillkommande utgifter	-173 436	-173 436
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-204 743	-204 881

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	1 230	5 904
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	1 230	5 904



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	39 947	12 296
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	35	0
Övriga ränteintäkter	362	260
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	40 344	12 556

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-194 459	-63 053
Övriga finansiella kostnader	-13 125	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-207 584	-63 053

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	1 346 893	1 346 893
Mark	53 000	53 000
Tillkommande utgifter	7 931 388	7 931 388
	9 331 281	9 331 281
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	9 331 281	9 331 281

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-1 315 587	-1 284 142
Tillkommande utgifter	-5 088 847	-4 915 411
	-6 404 433	-6 199 553

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-31 307	-31 445
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-173 436	-173 436
	-204 743	-204 881

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-6 609 176** **-6 404 434****Restvärde enligt plan vid årets slut****2 722 105** **3 131 729****Varav**

Byggnader	0	31 307
Mark	53 000	53 000
Tillkommande utgifter	2 669 105	2 842 541

Taxeringsvärden

Bostäder	30 200 000	30 200 000
Lokaler	263 000	263 000



Totalt taxeringsvärde	30 463 000	30 463 000
<i>varav byggnader</i>	<i>21 263 000</i>	<i>21 263 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>9 200 000</i>	<i>9 200 000</i>

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	132 803	0
Installation av solceller	9 425	132 803
Vid årets slut	142 228	132 803

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Andra långfristiga fordringar	61 500	61 500
Summa andra långfristiga fordringar	61 500	61 500
<i>Garantikapitalandelar i Riksbyggens intresseförening.</i>		

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	2 928	6
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	2 928	6

Not 15 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattefordringar	18 538	21 408
Skattekonto	362	0
Summa övriga fordringar	18 900	21 408

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	43 561	36 301
Förutbetalt förvaltningsarvode	106 831	102 629
Förutbetald kabel-tv-avgift	17 630	16 800
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	789
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	507	1 453
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	168 529	157 972

Not 17 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	1 656 920	1 117 944
Transaktionskonto	403 122	995 680
Summa kassa och bank	2 060 042	2 113 624



Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	6 083 549	4 316 126
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-206 000	-206 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-4 278 549	-2 187 500
Långfristig skuld vid årets slut	1 599 000	3 305 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	3,91%	2023-10-25	805 126	-793 549	11 577	0
SWEDBANK	5,10%	2024-01-28	0	2 000 000	15 000	1 985 000
SWEDBANK	5,09%	2024-10-28	0	793 549	0	793 549
SWEDBANK	0,91%	2024-12-20	1 500 000	0	0	1 500 000
SOLIFAST FINANSIERING KB	3,91%	2025-08-25	2 011 000	0	206 000	1 805 000
Summa			4 316 126	2 000 000	232 577	6 083 549

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska 4 278 549 kr villkorsändras och 206 000 amorteras varför totalt 4 484 549 kr av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 599 000 till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen enligt gällande redovisningsprinciper. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 19 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	63 487	1 213 719
Ej reskontraförda leverantörsskulder	154 203	635 579
Summa leverantörsskulder	217 690	1 849 298

Not 20 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Lån under betalning	0	6 546
Medlemmarnas reparationsfonder	103	103
Skuld för moms	-3 033	-1 849
Skuld sociala avgifter och skatter	1 843	0
Summa övriga skulder	-1 087	4 800

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	17 182	16 747
Upplupna räntekostnader	32 151	933
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	5 387
Upplupna elkostnader	19 219	109 877
Upplupna vattenavgifter	13 384	0
Upplupna värmekostnader	41 691	15 128
Upplupna revisionsarvoden	12 000	11 250
Upplupna styrelsearvoden	57 500	53 300
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	2 158
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 360	789
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	174 327	161 986
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	372 814	377 555

Not Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	6 368 142	5 767 742

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Karina Fast

Niclas Nilsson

Börje Olsson

Henrik Andersson

Lennart Öberg

Min revisionsberättelse har lämnats, Ystad 2024-
Faktor AB

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

Lene Svensson
Förtroendevald revisor





Verifikat

Transaktion 09222115557515611147

Dokument

Eslövshus nr 5 Årsredovisning 2023
Huvuddokument
23 sidor
Startades 2024-04-19 11:09:41 CEST (+0200) av Nina Lennarthson (NL)
Färdigställt 2024-04-30 13:48:02 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerare

Karina Fasth (KF)
Brf Eslövshus nr 5
karina.fasth@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karina Isabell Fast"
Signerade 2024-04-19 13:57:29 CEST (+0200)

Niclas Nilsson (NN)
Brf Eslövshus nr 5
kentlennart@yahoo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Niclas Nilsson"
Signerade 2024-04-28 11:51:21 CEST (+0200)

Börje Olsson (BO)
Brf Eslövshus nr 5
borje.ol@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars Börje Christer Olsson"
Signerade 2024-04-26 12:04:56 CEST (+0200)

Lennart Öberg (LÖ)
Eslövshus nr 5
Personnummer 195101223971
loberg56@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LENNART ÖBERG"
Signerade 2024-04-30 13:39:09 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557515611147

Henrik Andersson (HA)
Riksbyggen
Henrik.x.Andersson@riksbyggen.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HENRIK ANDERSSON"
Signerade 2024-04-19 13:47:16 CEST (+0200)*

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



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pål
Håkan Andreas Ekstrand"
Signerade 2024-04-30 13:48:02 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 5

Org.nr 742000-1328

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Eslövshus Nr 5 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 revisionsmed 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 5 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Ystad, 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>

2024-04-30 11:46:45 UTC+00:00

Pål Håkan Andreas Ekstrand



SE BankID - a3c0efd4-1d54-49f2-901c-852abe73dd18

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 skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

med 20,6 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planerliga 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 5

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening
Eslövshus nr 5 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

