

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Eslövshus nr 7
Org nr: 742000-1310





Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Eslövshus nr 7 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 1962-11-15. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1966-01-29 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-14.

Föreningen har sitt säte i Eslövs kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a högre underhållskostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 184% till 382%.

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 672% till 657%.

I resultatet ingår avskrivningar med 400 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 75 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

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



Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	2
Antal garage	4

Total tomtarea	8 099 m ²
Total bostadsarea	3 587 m ²
Garagelokaler	82 m ²
Lokaler hyresrätt	121 m ²
Total lokalarea	203 m ²

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

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

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²
Vänsterpartiet	79

Intäkter från lokalhyror utgör ca 2,34 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen Malmö 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 82 tkr och planerat underhåll för 1 100 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. 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 670 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 187 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 670 tkr (187 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
Fönsterbyte	2003
Värmepumpar	2009
Balkongreovering	2010
Takreovering	2013
Spolning av avloppsstammar	2015
Injustering av ventilationssystem	2015
Värmeväxlare	2016
Ombyggnad utemiljö framför fastighet Vikingavägen 3A-C	2016
Utrymningslarm, stolpar och armaturer samt ny tvättmaskin	2018
Tvättmaskin samt spolning och filmning stammar	2019
Asfaltering gemensamma ytor	2019
Uppgradering styrsystem	2021

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Spill- och tappvatten	1 100 000



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mats Cato	Ordförande	2025
Gunilla Nihlén	Sekreterare	2024
Stefan Andersson	Ledamot	2025
Carina Rasmussen	Ledamot	2024
Robert Hansson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christiina Karlsson	Suppleant	2024
Patrik Asmundsson	Suppleant	2025
Nina Lennarthson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Håkan Ekstrand FAKTOR AB	Auktoriserad revisor

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen påbörjat ett underhållsarbete avseende relining. Arbetet beräknas pågå även under nästkommande räkenskapsår. Projektet har under året finansierats genom befintliga likvida medel. För vidare finansiering kommer föreningen under 2024 ta upp ett nytt lån.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 65 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 64 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 4,0 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 669 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.

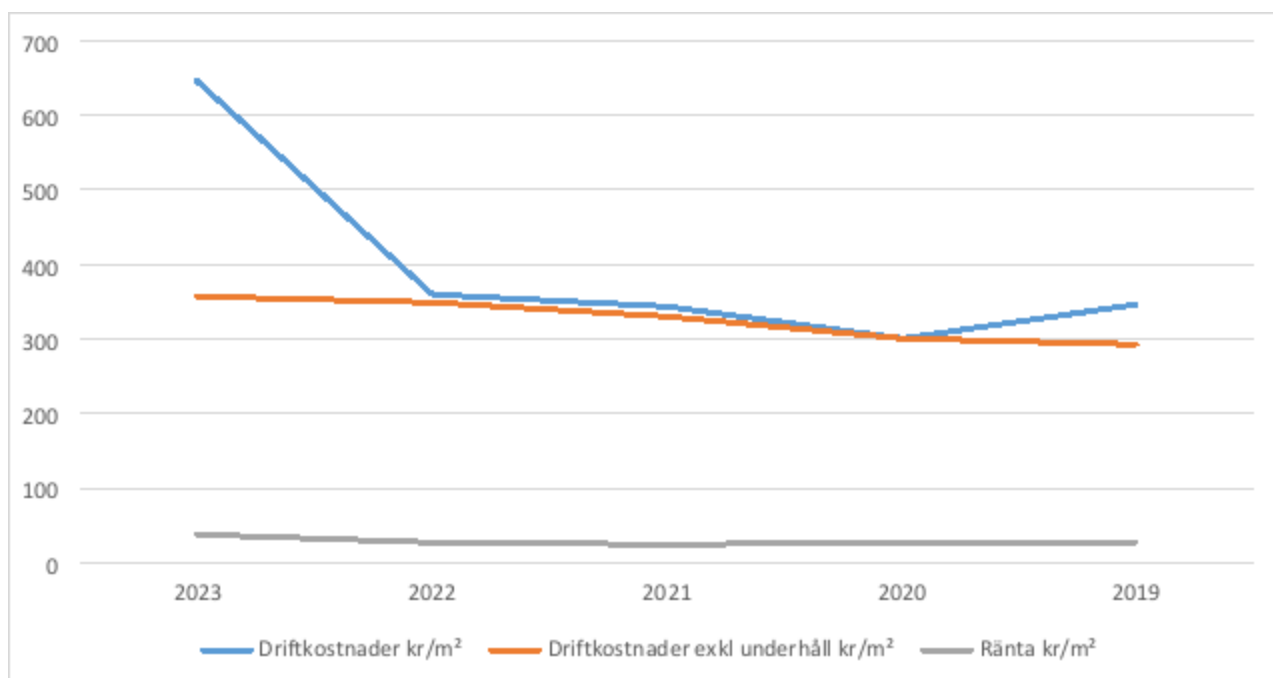
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	2 982	2 770	2 725	2 705	2 587
Rörelsens intäkter	3 386	3 056	2 991	2 960	2 837
Resultat efter finansiella poster*	-325	442	441	566	287
Årets resultat	-325	442	441	566	287
Resultat exkl avskrivningar	75	862	862	991	697
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-595	196	260	388	106
Balansomslutning	11 433	11 937	11 625	11 305	11 045
Årets kassaflöde	-286	716	740	659	614
Soliditet %*	46	47	45	42	38
Likviditet %	382	184	198	198	271
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	93	97	97	98	98
Avgifts- hyresbortfall %	0,7	0,8	0,8	0,8	0,9
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	882	824	812	807	774
Driftkostnader kr/kvm	647	360	342	299	346
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	356	347	330	299	290
Energikostnad kr/kvm	217	203	217	183	175
Underhållsfond kr/kvm	1 579	1 692	1 530	1 382	1 223
Reservering till underhållsfond kr/kvm	177	176	159	159	156
Sparande kr/kvm	310	240	239	261	240
Ränta kr/kvm	36	25	23	25	26
Skuldsättning kr/kvm	1 431	1 479	1 526	1 574	1 621
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 512	1 562	1 613	1 663	1 713
Räntekänslighet %	1,7	1,9	2,0	2,1	2,2

*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 högre underhållskostnader. Föreningens framtida ekonomiska åtaganden har säkerställts genom höjda avgifter och möjligheten att ta upp lån för kommande underhåll.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	259 998	6 413 644	-1 485 406	442 379
Disposition enl. årsstämmobeslut			442 379	-442 379
Reservering underhållsfond		670 000	-670 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 100 000	1 100 000	
Årets resultat				-324 679
Vid årets slut	259 998	5 983 644	-613 027	-324 679

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 043 027
Årets resultat	-324 679
Årets fondreservering enligt stadgarna	-670 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 100 000
Summa	-937 706

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 937 706**

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	2 982 112	2 770 247
Övriga rörelseintäkter	Not 3	403 584	286 024
Summa rörelseintäkter		3 385 696	3 056 271
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 449 988	-1 363 360
Övriga externa kostnader	Not 5	-747 708	-704 293
Personalkostnader	Not 6	-71 789	-64 896
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-400 069	-419 736
Summa rörelsekostnader		-3 669 554	-2 552 285
Rörelseresultat		-283 858	503 986
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	2 040	9 792
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	93 044	23 699
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-135 905	-95 098
Summa finansiella poster		-40 821	-61 607
Resultat efter finansiella poster		-324 679	442 379
Årets resultat		-324 679	442 379



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	6 710 864	7 110 933
Summa materiella anläggningstillgångar		6 710 864	7 110 933
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	102 000	102 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		102 000	102 000
Summa anläggningstillgångar		6 812 864	7 212 933
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 294	0
Övriga fordringar	Not 13	654 626	498 421
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	274 931	250 591
Summa kortfristiga fordringar		930 851	749 012
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	3 689 070	3 975 053
Summa kassa och bank		3 689 070	3 975 053
Summa omsättningstillgångar		4 619 921	4 724 065
Summa tillgångar		11 432 785	11 936 998



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	259 998	259 998	
Fond för yttre underhåll	5 983 644	6 413 644	
Summa bundet eget kapital	6 243 642	6 673 642	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-613 027	-1 485 406	
Årets resultat	-324 679	442 379	
Summa fritt eget kapital	-937 706	-1 043 027	
Summa eget kapital	5 305 936	5 630 614	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	4 917 733	3 744 658
Summa långfristiga skulder		4 917 733	3 744 658
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	506 300	1 858 975
Leverantörsskulder		265 614	307 690
Skatteskulder		11 211	7 641
Övriga skulder	Not 17	26 576	-1 567
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	399 415	388 987
Summa kortfristiga skulder		1 209 116	2 561 726
Summa eget kapital och skulder		11 432 785	11 936 998



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-324 679	442 379
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	400 069	419 736
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	75 390	862 115
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-181 839	-16 062
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	65	49 330
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-106 383	895 383
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-179 600	-179 600
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-179 600	-179 600
Årets kassaflöde	-285 983	715 783
Likvidamedel vid årets början	3 975 054	3 259 271
Likvidamedel vid årets slut	3 689 070	3 975 054

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
Fönster	Linjär	50
Miljöhus 1	Linjär	15
Miljöhus 2	Linjär	15
Värmepump	Linjär	15
Balkonginglasning	Linjär	26
Takrenovering	Linjär	40
Porttelefonisystem	Linjär	10
Solcellsanläggning	Linjär	25
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 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 398 776	2 306 436
Hyror, lokaler	69 696	65 472
Hyror, garage	12 000	12 000
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-22 356	-22 356
Bränsleavgifter, bostäder	319 860	319 860
Elavgifter	204 136	88 835
Summa nettoomsättning	2 982 112	2 770 247

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	100 980	100 980
Balkonginglasning	140 940	140 940
Övriga ersättningar*	8 098	4 334
Övriga sidointäkter**	5 707	29 925
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	5
Erhållna statliga bidrag	147 320	9 540
Övriga rörelseintäkter	540	300
Summa övriga rörelseintäkter	403 584	286 024

*Avser pant- och överlåtelseintäkter.

** Avser intäkter från elproduktion av solceller.

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-1 100 000	-48 504
Reparationer	-82 074	-125 573
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-83 569	-79 999
Försäkringspremier	-56 347	-50 311
Kabel- och digital-TV	-107 249	-103 050
Återbäring från Riksbyggen	6 400	7 600
Systematiskt brandskyddsarbete	-8 320	0
Obligatoriska besiktningar	-70 643	0
Snö- och halkbekämpning	-9 892	-89 560
Drift och förbrukning, övrigt	-9 988	-6 744
Förbrukningsinventarier	-794	-8 962
Vatten	-201 951	-198 494
Fastighetsel	-335 636	-353 716
Uppvärmning	-285 826	-216 688
Sophantering och återvinning	-87 344	-80 850
Förvaltningsarvode drift*	-16 756	-8 508
Summa driftskostnader	-2 449 988	-1 363 360

*Avser fastighetsskötsel.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-692 439	-671 448
Lokalkostnader	0	-76
IT-kostnader	-573	-1 718
Arvode, yrkesrevisorer	-15 000	-11 250
Övriga förvaltningskostnader	-15 377	-3 993
Kreditupplysningar	-768	-994
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-15 225	-3 864
Representation	0	-630
Kontorsmateriel	-3 953	-5 224
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-55
Medlems- och föreningsavgifter	-2 142	-2 142
Bankkostnader	-2 232	-2 100
Övriga externa kostnader	0	-800
Summa övriga externa kostnader	-747 708	-704 293

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Lön till kollektivanställda	-7 420	-3 710
Styrelsearvoden	-35 000	-35 000
Sammanträdesarvoden	-17 500	-13 300
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-2 500
Övriga kostnadsersättningar	-515	-205
Pensionskostnader	-317	0
Sociala kostnader	-11 037	-10 181
Summa personalkostnader	-71 789	-64 896

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	-400 069	-419 736
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-400 069	-419 736

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	2 040	9 792
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2 040	9 792

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	83 091	9 377
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	13 815
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	5	0
Övriga ränteintäkter	9 948	507
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	93 044	23 699

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-135 905	-94 698
Övriga finansiella kostnader	0	-400
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-135 905	-95 098

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	2 589 155	2 589 155
Mark	100 000	100 000
Tillkommande utgifter	12 177 550	12 177 550
	14 866 705	14 866 705

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-2 589 155	-2 589 155
Tillkommande utgifter	-5 166 617	-4 746 881
	-7 755 772	-7 336 036

Årets avskrivningar

Årets avskrivning tillkommande utgifter	-400 069	-419 736
	-400 069	-419 736

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-8 155 841	-7 755 772
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Mark	100 000	100 000
Tillkommande utgifter	6 710 864	7 010 933

Taxeringsvärden

Bostäder	44 600 000	44 600 000
Lokaler	253 000	253 000

Totalt taxeringsvärde

	44 853 000	44 853 000
<i>varav byggnader</i>	<i>31 253 000</i>	<i>31 253 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>13 600 000</i>	<i>13 600 000</i>

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Andra långfristiga fordringar	102 000	102 000
Summa andra långfristiga fordringar	102 000	102 000

Not 13 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	654 626	498 421
Summa övriga fordringar	654 626	498 421

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	67 616	56 347
Förutbetalt förvaltningsarvode	180 617	167 862
Förutbetald kabel-tv-avgift	26 699	26 382
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	274 931	250 591

Not 15 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	10 000	10 000
Bankmedel	3 217 939	3 135 640
Transaktionskonto	461 130	829 414
Summa kassa och bank	3 689 070	3 975 053

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	5 424 033	5 603 633
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-326 700	-1 679 375
Nästa års amortering till kreditinstitut	-179 600	-179 600
Långfristig skuld vid årets slut	4 917 733	3 744 658

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,19%	2024-11-25	366 300	0	39 600	326 700
SWEDBANK	2,30%	2026-03-25	1 525 000	0	50 000	1 475 000
STADSHYPOTEK	1,10%	2026-04-30	800 000	0	0	800 000
SWEDBANK	4,17%	2027-09-24	1 182 958	0	40 000	1 142 958
SWEDBANK	4,30%	2028-08-25	1 729 375	0	50 000	1 679 375
Summa			5 603 633	0	179 600	5 424 033

Under nästa räkenskapsår ska 326 700 villkorsändras och 179 600 amorteras varför totalt 506 300 av skulden betraktas som kortfristig skuld. 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 17 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld för moms	-3 065	-1 567
Skuld sociala avgifter och skatter	29 331	0
Clearing	311	0
Summa övriga skulder	26 576	-1 567

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	13 898	10 132
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	372
Upplupna elkostnader	51 854	68 981
Upplupna vattenavgifter	17 476	0
Upplupna värmekostnader	44 512	41 828
Upplupna revisionsarvoden	15 000	11 250
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	2 802
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	5 525
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	256 674	248 098
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	399 415	388 987



Not Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning Hunden 5	5 015 000	5 015 000
Fastighetsinteckning Sebran 32	2 250 185	2 250 185

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Under räkenskapsåret har föreningen påbörjat ett underhållsarbete avseende relining. Arbetet beräknas pågå även under nästkommande räkenskapsår. Projektet har under året finansierats genom befintliga likvida medel. För vidare finansiering kommer föreningen under 2024 ta upp ett nytt lån.

Styrelsens underskrifter

Eslöv 2024-

Mats Cato

Gunilla Nihlén

Stefan Andersson

Carina Rasmussen

Robert Hansson

Min revisionsberättelse har lämnats,

Ystad 2024-

Håkan Ekstrand





Verifikat

Transaktion 09222115557514292262

Dokument

Eslövshus nr 7 Årsredovisning 2023
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2024-04-02 19:38:18 CEST (+0200) av Nina Lennarthson (NL)
Färdigställt 2024-04-10 16:09:32 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerare

Mats Cato (MC)
Brf Eslövshus nr 7
matscato4@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MATS CATO"
Signerade 2024-04-03 07:23:34 CEST (+0200)

Gunilla Nihlén (GN)
Brf Eslövshus nr 7
gunilla_nihlen@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Gunilla Ingegerd Nihlén"
Signerade 2024-04-02 19:55:28 CEST (+0200)

Carina Rasmussen (CR)
Brf Eslövshus nr 7
carinarasmuss1@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CARINA RASMUSSEN"
Signerade 2024-04-03 06:33:03 CEST (+0200)

Stefan Andersson (SA)
Brf Eslövshus nr 7
steand@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BO STEFAN ANDERSSON"
Signerade 2024-04-02 21:44:24 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557514292262

Robert Hansson (RH)
Riksbyggen
Robert.Hansson@riksbyggen.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Robert Stenelo Hansson"
Signerade 2024-04-03 15:51:25 CEST (+0200)*

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



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pål
Håkan Andreas Ekstrand"
Signerade 2024-04-10 16:09:32 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 7

Org.nr 742000-1310

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Eslövshus nr 7 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 den 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. Den 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 7 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Ystad, signerat och daterat digitalt

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>

2024-04-10 14:09:01 UTC+00:00

Pål Håkan Andreas Ekstrand



SE BankID - a4af7967-69bd-49d3-afd9-a6b3439cbc11

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 7

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



