

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Eskilstunahus nr 2
Org nr: 718000-3431

2022-09-01 – 2023-08-31



Medlemsvinst

RBF Eskilstunahus 2 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

Det här året uppgick beloppet till 2 400 kronor i återbäring samt 1 080 kronor i utdelning.



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Eskilstunahus
nr 2 har härmed upprättat
årsredovisning för räkenskapsåret
2022-09-01 till 2023-08-31

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1942. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1945-12-11 och nuvarande stadgar registrerades 2015-09-28.

Föreningen har sitt säte i Eskilstuna kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 135% till 125%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 189% till 198%.

I resultatet ingår avskrivningar med 10 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -95 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Flygfisken 14 och Flygfisken 15 i Eskilstuna Kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med 36 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1943. Fastigheternas adress är Tuna torg 4 och Tegnergatan 2 i Eskilstuna.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam via Proinova försäkringsmäklare.

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

Lägenhetsfördelning

1 r o k	2 r o k	Summa
24	12	36

Varje lägenhet har en tillhörande p-plats.	Antal mc-platser: 2
--	---------------------

Total tomtarea 2 960 m²

Bostäder bostadsrätt 1 608 m²



Årets taxeringsvärde	19 542 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	19 542 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Eskilstuna. 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 43 tkr och planerat underhåll för 55 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Avsättning för verksamhetsåret har skett med 380 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Skorstensrenovering	2013
Stenkistor för dagvatten	2014
Byte radiatortermostater	2015
Balkongrenovering	2015
Byte kodlås	2016
Markytor	2016
Byte låssystem	2017
Styrsystem undercentral	2018/2019
Isolering vindar	2019/2020
Tvättmaskin	2019/2020
Fasad puts & dilfogar	2019/2020
Strålkastare parkering	2021/2022
Ventilationsåtgärder efter OVK	2021/2022
Renovering källartrappa	2021/2022
Takåtgärder	2021/2022

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp kr
Belysning trapphus	27 570
Fönsterbyte	27 421

Planerat underhåll

	År
Byte tvättmaskin	2023/2024
Byte wc, tvättställ m.m. gemensamma ytor	2023/2024

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

Styrelse

<u>Ordinarie ledamöter</u>	<u>Uppdrag</u>	<u>Mandat t.o.m ordinarie stämma</u>
Wladyslaw Kobylinski	Ordförande	2024
Edward O’Gorman	Vice ordförande	2024
Marita Lindberg	Sekreterare	2024
Birgitta Kuivalainen	Ledamot Riksbyggen	

<u>Styrelsesuppleanter</u>	<u>Uppdrag</u>	<u>Mandat t.o.m ordinarie stämma</u>
Jens Toth	Suppleant	2023
Pirkko Puiseva	Suppleant	2023
Lise-Lott Jonsson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie revisorer</u>	<u>Uppdrag</u>
KPMG	Auktoriserad revisor
Magnus Loven	Förtroendevald revisor

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har inga väsentliga händelser skett.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 40 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-01-01 då den höjdes med 2%.
Värmeavgiften höjdes senast 2023-01-01 med 6%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om ökad årsavgift med 10% från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2022/2023 uppgick i genomsnitt till 561 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 0 st).



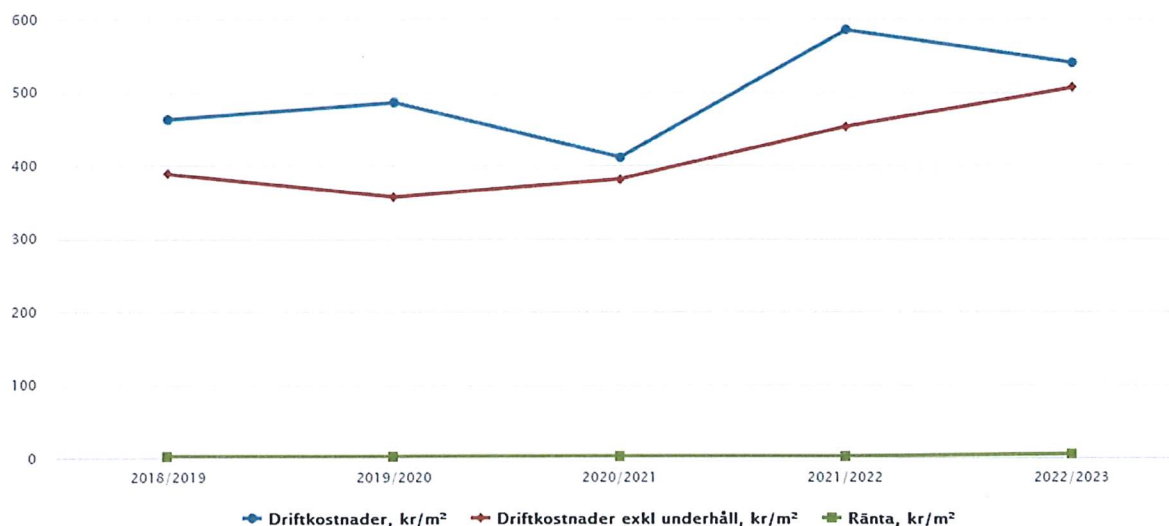
Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	1 097	1 071	1 048	1 026	1 007
Resultat efter finansiella poster	-105	-163	128	-12	10
Årets resultat	-105	-163	128	-12	10
Resultat exklusive avskrivningar	-95	-153	160	19	41
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	236	219	208	208	208
Balansomslutning	924	1 162	1 177	1 012	991
Soliditet %	52	50	63	61	63
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	125	135	297	265	281
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	198	189			
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	561	550	539	529	519
Bränsletillägg, kr/m ²	121	115	112	108	106
Driftkostnader, kr/m ²	540	585	411	486	463
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	506	453	381	357	388
Ränta, kr/m ²	5	2	2	2	2
Lån, kr/m ²	103	104	105	107	107

Skuldkvot %

0,15 0,15 0,16 0,16 0,17

700



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	31 400	1 986 710	-1 273 894	-163 225
Disposition enl. årsstämmobeslut			-163 225	163 225
Reservering underhållsfond		380 000	-380 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-54 991	54 991	
Årets resultat				-105 021
Vid årets slut	31 400	2 311 719	-1 762 128	-105 021

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 437 119
Årets resultat	-105 021
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-380 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	54 991
Summa	-1 867 150

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 1 867 150

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 097 419	1 070 628
Övriga rörelseintäkter	Not 3	44 300	39 795
Summa rörelseintäkter		1 141 719	1 110 423
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-869 605	-941 617
Övriga externa kostnader	Not 5	-280 641	-259 955
Personalkostnader	Not 6	-84 060	-64 005
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-10 103	-10 103
Summa rörelsekostnader		-1 244 409	-1 275 681
Rörelseresultat		-102 689	-165 258
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 080	5 184
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	4 149	27
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-7 561	-3 178
Summa finansiella poster		-2 332	2 032
Resultat efter finansiella poster		-105 021	-163 225
Årets resultat		-105 021	-163 225

Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	315 606	325 710
Summa materiella anläggningstillgångar		315 606	325 710
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	54 000	54 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		54 000	54 000
Summa anläggningstillgångar		369 606	379 710
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	0	10
Övriga fordringar	Not 14	4 167	4 112
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	98 526	94 653
Summa kortfristiga fordringar		102 693	98 775
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	451 706	683 215
Summa kassa och bank		451 706	683 215
Summa omsättningstillgångar		554 399	781 990
Summa tillgångar		924 006	1 161 700



Balansräkning

Belopp i kr	2023-08-31	2022-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	31 400	31 400	
Fond för yttre underhåll	2 311 719	1 986 710	
Summa bundet eget kapital	2 343 119	2 018 110	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-1 762 128	-1 273 894	
Årets resultat	-105 021	-163 225	
Summa fritt eget kapital	-1 867 150	-1 437 119	
Summa eget kapital	475 969	580 991	
SKULDER			
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	166 047	167 971
Leverantörsskulder	Not 18	87 536	74 702
Skatteskulder	Not 19	24 304	12 796
Övriga skulder	Not 20	475	2 778
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	169 675	322 463
Summa kortfristiga skulder	448 037	580 709	
Summa eget kapital och skulder	924 006	1 161 700	



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	40 år

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Årsavgifter, bostäder	902 749	885 180
Hyror, p-platser	1 008	1 008
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-504	-504
Bränsleavgifter, bostäder	194 166	184 944
Summa nettoomsättning	1 097 419	1 070 628

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Kabel-tv-avgifter	30 660	30 660
Övriga ersättningar	13 650	476
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-10	-4
Övriga rörelseintäkter	0	8 663
Summa övriga rörelseintäkter	44 300	39 795

Not 4 Driftskostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Underhåll	-54 991	-212 182
Reparationer	-43 074	-43 995
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-57 204	-54 684
Försäkringspremier	-36 333	-33 580
Kabel- och digital-TV	-50 929	-47 095
Pcb/Radonsanering	-31 616	0
Återbäring från Riksbyggen	2 400	2 300
Serviceavtal	-1 843	-5 515
Obligatoriska besiktningar	0	-33 653
Övriga utgifter, köpta tjänster	-2 685	0
Snö- och halkbekämpning	-148 350	-79 594
Förbrukningsinventarier	-527	-199
Vatten	-96 836	-93 066
Fastighetsel	-62 061	-61 555
Uppvärmning	-224 100	-213 821
Sophantering och återvinning	-61 456	-62 775
Förvaltningsarvode drift	0	-2 204
Summa driftskostnader	-869 605	-941 617



Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Förvaltningsarvode administration	-239 391	-237 489
Arvode, yrkesrevisorer	-23 750	-15 625
Övriga förvaltningskostnader	0	-1 600
Kreditupplysningar	-95	-340
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 303	-483
Kontorsmateriel	-2 853	-2 080
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-10	0
Medlems- och föreningsavgifter	-3 240	0
Bankkostnader	-2 000	-2 100
Övriga externa kostnader	0	-239
Summa övriga externa kostnader	-280 641	-259 955

Not 6 Personalkostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Lön till kollektivanställda	-16 108	0
Styrelsearvoden	-48 300	-47 300
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 500	-2 650
Övriga kostnadsersättningar	-2 077	-1 070
Sociala kostnader	-16 075	-12 985
Summa personalkostnader	-84 060	-64 005

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Avskrivningar Tillkommande utgifter	-10 103	-10 103
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-10 103	-10 103

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Utdelning andelar i Riksbyggen Intresseförening	1 080	5 184
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	1 080	5 184

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	4 071	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	23	27
Ränteintäkter skattekonto	55	0
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	4 149	27

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-7 381	-2 968
Övriga räntekostnader	-180	-210
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-7 561	-3 178

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början		
Byggnader	542 900	542 900
Tillkommande utgifter	1 623 216	1 623 216
Mark	49 100	49 100
	2 215 216	2 215 216
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 215 216	2 215 216

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-542 900	-542 900
Tillkommande utgifter	-1 346 606	-1 336 503
	-1 889 506	-1 879 403

Årets avskrivningar

Tillkommande utgifter	-10 103	-10 103
	-10 103	-10 103

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-1 899 609	-1 889 506
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	315 606	325 710
--	----------------	----------------

Varav

Byggnader	0	0
Mark	49 100	49 100
Tillkommande utgifter	266 506	276 610

Taxeringsvärden

Bostäder	19 542 000	19 542 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

	19 542 000	19 542 000
<i>varav byggnader</i>	<i>12 400 000</i>	<i>12 400 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>7 142 000</i>	<i>7 142 000</i>



Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2023-08-31	2022-08-31
108 st Garantikapitalinnehav i Riksbyggen Intresseförening	54 000	54 000
Summa andra långfristiga fordringar	54 000	54 000

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	-2 812
Kundfordringar	0	2 822
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	10

Not 14 Övriga fordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Skattekonto	4 167	4 112
Summa övriga fordringar	4 167	4 112

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	12 567	11 199
Förutbetalt förvaltningsarvode	81 573	77 650
Förutbetald kabel-tv-avgift	4 386	3 960
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	1 843
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	98 526	94 653

Not 16 Kassa och bank

	2023-08-31	2022-08-31
Transaktionskonto	451 706	683 215
Summa kassa och bank	451 706	683 215

Not 17 Skulder till kreditinstitut

	2023-08-31	2022-08-31
Inteckningslån	166 047	167 971
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 081	-1 921
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-163 966	-166 050
Långfristig skuld vid årets slut	0	0

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	4,46%	2023-09-08	167 971,00	0,00	1 924,00	166 047,00
Summa			167 971,00	0,00	1 924,00	166 047,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 2 081 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Resterande 163 966 kr ska omförhandlas och betraktas också som kortfristig skuld.

Not 18 Leverantörsskulder

	2023-08-31	2022-08-31
Leverantörsskulder	87 536	74 702
Summa leverantörsskulder	87 536	74 702

Not 19 Skatteskulder

	2023-08-31	2022-08-31
Skatteskulder	24 304	12 796
Summa skatteskulder	24 304	12 796

Not 20 Övriga skulder

	2023-08-31	2022-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	475	475
Clearing	0	2 303
Summa övriga skulder	475	2 778

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna räntekostnader	617	319
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	8 445
Upplupna elkostnader	3 229	8 333
Upplupna vattenavgifter	8 496	15 394
Upplupna värmekostnader	10 584	8 898
Upplupna kostnader för renhållning	5 085	10 596
Upplupna styrelsearvoden	51 201	45 800
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	130 059
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	2 204
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	90 463	92 415
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	169 675	322 463

Not 22 Ställda säkerheter

	2023-08-31	2022-08-31
Fastighetsinteckningar	3 642 423	3 642 423

Not 23 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Wladyslaw Kobylinski

Marita Lindberg

Birgitta Kuivalainen

Edward O'Gorman

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Magnus Loven
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557508083099

Dokument

Årsredovisning 2023-08-31 Huvuddokument 19 sidor Startades 2024-01-08 11:35:31 CET (+0100) av Ellinor Carlsson (EC) Färdigställt 2024-01-19 10:25:23 CET (+0100)	219202 Bilagor Bilaga 1 5 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Ellinor Carlsson (EC)
---	---

Initierare

Ellinor Carlsson (EC) Riksbyggen ellinor.carlsson@riksbyggen.se
--

Signerare

Wladyslaw Kobylinski (WK) leonw29@hotmail.com  <hr/> <i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "WLADYSLAW LEON KOBYLINSKI"</i> <i>Signerade 2024-01-08 11:36:49 CET (+0100)</i>	Edward O'Gorman (EO) eddieogorman@msn.com  <hr/> <i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Edward William O'gorman"</i> <i>Signerade 2024-01-11 17:51:07 CET (+0100)</i>
Marita Lindberg (ML1) MARITA.LINDBERG@TELIA.COM  <hr/> <i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EILA MARITA LINDBERG"</i> <i>Signerade 2024-01-10 09:29:41 CET (+0100)</i>	Birgitta Kuivalainen (BK) Birgitta.Kuivalainen@riksbyggen.se  <hr/> <i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Birgitta Anneli Kuivalainen"</i> <i>Signerade 2024-01-09 10:26:20 CET (+0100)</i>



Verifikat

Transaktion 09222115557508083099

Benjamin Henriksson (BH)
Benjamin.Henriksson@kpmg.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BENJAMIN HENRIKSSON"
Signerade 2024-01-19 10:25:23 CET (+0100)*

Magnus Lovén (ML2)
magnusesk@hotmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MAGNUS LOVÉN"
Signerade 2024-01-11 19:20:09 CET (+0100)*

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 Eskilstunahus 2, org. nr 718000-3431

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Eskilstunahus 2 för räkenskapsåret 2022-09-01—2023-08-31.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 upp lyser, 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Eskilstunahus 2 för räkenskapsåret 2022-09-01—2023-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Umeå den

KPMG AB

Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor

Magnus Loven
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557508416846

Dokument

Revisionsberättelse Brf Eskilstunahus nr 2

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2024-01-12 10:09:32 CET (+0100) av Ellinor Carlsson (EC)

Färdigställt 2024-01-19 10:26:22 CET (+0100)

Initierare

Ellinor Carlsson (EC)

Riksbyggen

ellinor.carlsson@riksbyggen.se

Signerare

Benjamin Henriksson (BH)

Benjamin.Henriksson@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BENJAMIN HENRIKSSON"

Signerade 2024-01-19 10:26:22 CET (+0100)

Magnus Lovén (ML)

magnusesk@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MAGNUS LOVÉN"

Signerade 2024-01-12 11:31:48 CET (+0100)

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>



Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

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 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlagger 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 planliga 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.

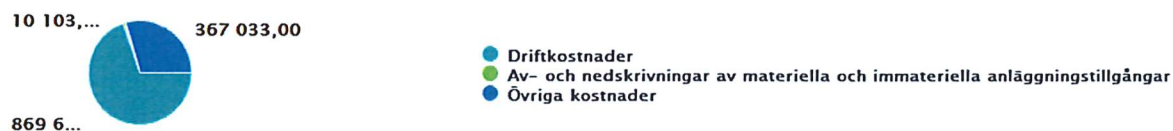
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

Nyckeltal

Belopp i SEK	2023-08-31	2022-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	869 605	941 617
Övriga externa kostnader	280 641	259 955
Personalkostnader	84 060	64 005
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	10 103	10 103
Finansiella poster	2 332	-2 032
Summa kostnader	1 246 741	1 273 648



Driftkostnadsfördelning



RBF Eskilstunahus nr 2

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Eskilstunahus nr 2 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

