

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Eslövshus nr 4
Org nr: 742000-1302

2023-01-01 – 2023-12-31





Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Eslövshus nr 4 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 1955-03-31. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1959-12-17 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-23.

Föreningen har sitt säte i Eslövs kommun.

Årets resultat är högre än föregående år vilket främst beror på lägre underhållskostnader under året samt ökade intäkter till följd av höjda årsavgifter från och med 2023-01-01.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 105% till 18%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 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 570% till 279%.

I resultatet ingår avskrivningar med 266 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -8 733 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

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

Lägenhetsfördelning

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



Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	16

Total tomtarea 3 673 m²

Bostäder bostadsrätt 3 788 m²

Total bostadsarea 3 788 m²

Garagelokaler 198 m²

Total lokalarea 198 m²

Årets taxeringsvärde 45 068 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 45 068 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 123 tkr och planerat underhåll för 9 139 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 667 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 176 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 667 tkr (176 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
Renovering tvättstuga	2013
Fönsterbyte av källarfönster	2013
Fasadputsning	2013
Tvättstuga	2015
Injustering av ventilationssystem	2015
Utfart norra garaget	2015
Entréportar	2016
Markytor	2016
Asfaltering markyta utanför garage	2018
Avloppstammar källare	2019
Stambyte tappvattenstammar med badrumsrenovering	2022-2023
IMD Varm- och kallvatten	2023
Portsystem	2023

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Stambyte	8 200 123
IMD Varm- och kallvatten	262 500
Portsystem	676 815



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Nicolas Kaadi	Ordförande	2024
Martin Möller	Sekreterare	2024
Gunder Hedman	Ledamot	2025
Sven Trönne	Ledamot	2025
Henrik Andersson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anette Losell	Suppleant	2024
Conny Sörensen	Suppleant	2024
Shirley Österlin	Suppleant	2024
Nina Lennarthson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Håkan Ekstrand Faktor AB	Auktoriserad revisor	2024
Julia Nilsson	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jonas Ohlsson	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hans Ericsson	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under verksamhetsåret avslutat ett stort underhållsprojekt avseende tappvattenstammar och badrumsrenoveringar. I samband med stambytet har individuell mätning och debitering för varm- och kallvatten installerats för föreningens medlemmar.

Föreningen har under verksamhetsåret även installerat nytt portsystem.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 81 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 81 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2023-01-01 då den höjdes med 17%.

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

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 745 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 8 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

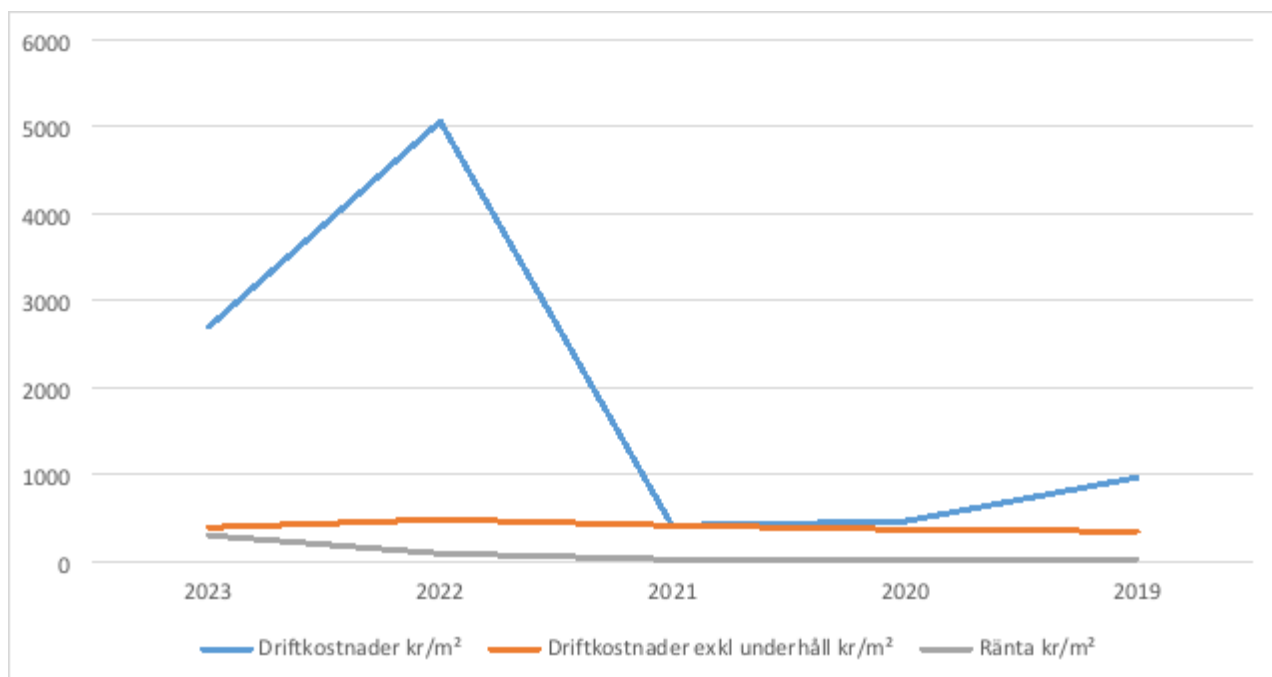


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	3 684	3 114	3 016	2 941	2 856
Rörelsens intäkter	3 844	3 165	3 072	3 007	2 974
Resultat efter finansiella poster*	-8 999	-18 726	416	178	-1 862
Årets resultat	-8 999	-18 726	416	178	-1 862
Resultat exkl avskrivningar	-8 733	-18 490	652	414	-1 626
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-9 400	-19 159	36	-204	-2 231
Balansomslutning	7 803	21 238	8 039	7 746	7 710
Årets kassaflöde	-14 166	13 749	469	232	-1 703
Soliditet %*	-338	-82	16	12	9
Likviditet %	18	105	113	100	253
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	96	99	99	98	97
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	974	827	801	782	759
Driftkostnader kr/kvm	2 679	5 047	416	450	960
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	386	468	416	364	349
Energikostnad kr/kvm*	249	298	254	226	236
Underhållsfond kr/kvm	167	168	506	352	282
Reservering till underhållsfond kr/kvm	167	168	155	155	152
Sparande kr/kvm*	102	-60	164	189	203
Ränta kr/kvm	303	93	18	22	24
Skuldsättning kr/kvm*	8 375	8 972	1 507	1 540	1 569
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	8 813	9 441	1 586	1 620	1 651
Räntekänslighet %*	9,0	11,4	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 tidigare nämnda underhållsprojekt. Föreningens framtida ekonomiska åtaganden har säkerställts genom individuell mätning och debitering av el, samt varm- och kallvatten, höjda avgifter och möjligheten att ta upp lån för kommande underhåll och investeringar.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	95 594	669 000	556 353	-18 725 845
Disposition enl. årsstämmobeslut			-18 725 845	18 725 845
Reservering underhållsfond		667 000	-667 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-669 000	669 000	
Årets resultat				-8 999 109
Vid årets slut	95 594	667 000	-18 167 492	-8 999 109

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-18 169 492
Årets resultat	-8 999 109
Årets fondreservering enligt stadgarna	-667 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	669 000
Summa	-27 166 601

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-27 166 601**

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	3 684 466	3 114 060
Övriga rörelseintäkter	Not 3	159 791	50 759
Summa rörelseintäkter		3 844 257	3 164 819
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-10 678 432	-20 116 274
Övriga externa kostnader	Not 5	-641 427	-651 099
Personalkostnader	Not 6	-96 845	-91 643
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-265 733	-235 994
Summa rörelsekostnader		-11 682 437	-21 095 009
Rörelseresultat		-7 838 180	-17 930 190
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 800	8 640
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	43 378	100 130
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 206 108	-904 425
Summa finansiella poster		-1 160 929	-795 655
Resultat efter finansiella poster		-8 999 109	-18 725 845
Årets resultat		-8 999 109	-18 725 845



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	4 503 599	4 739 592
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	909 576	0
Summa materiella anläggningstillgångar		5 413 175	4 739 592
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	90 000	90 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		90 000	90 000
Summa anläggningstillgångar		5 503 175	4 829 592
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		3 248	3 264
Övriga fordringar	Not 14	75 394	36 224
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	233 486	214 538
Summa kortfristiga fordringar		312 128	254 026
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 988 032	16 154 070
Summa kassa och bank		1 988 032	16 154 070
Summa omsättningstillgångar		2 300 160	16 408 096
Summa tillgångar		7 803 334	21 237 688



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	95 594	95 594	
Fond för yttre underhåll	667 000	669 000	
Summa bundet eget kapital	762 594	764 594	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-18 167 492	556 353	
Årets resultat	-8 999 109	-18 725 845	
Summa fritt eget kapital	-27 166 601	-18 169 492	
Summa eget kapital	-26 404 007	-17 404 898	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	21 375 000	23 022 500
Summa långfristiga skulder		21 375 000	23 022 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	12 007 937	12 741 250
Leverantörsskulder	Not 18	259 361	2 286 615
Övriga skulder	Not 19	-7 094	-1 658
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	572 138	593 880
Summa kortfristiga skulder		12 832 341	15 620 087
Summa eget kapital och skulder		7 803 334	21 237 688



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-8 999 109	-18 725 845
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	265 733	235 994
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-8 733 376	-18 489 852
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-58 102	313 933
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-2 054 432	2 168 731
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-10 845 911	-16 007 187
Investeringsverksamheten		
Investeringar i inventarier	-939 315	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-939 315	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-2 380 813	29 756 250
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 380 813	29 756 250
Årets kassaflöde	-14 166 039	13 749 063
Likvidamedel vid årets början	16 154 070	2 405 007
Likvidamedel vid årets slut	1 988 031	16 154 070

Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se notförteckning



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	75
Miljöhus	Linjär	40
Takrenovering	Linjär	30
Individuell mätning & debitering	Linjär	10
Portsystem	Linjär	15

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	2 823 228	2 412 924
Hyror, garage	28 800	13 440
Bränsleavgifter, bostäder	589 860	589 860
Vattenavgifter	39 424	0
Elavgifter	203 154	97 836
Summa nettoomsättning	3 684 466	3 114 060

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	33 120	33 120
Övriga ersättningar	14 340	16 628
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-26	-9
Återvunna fordringar	5 030	0
Erhållna statliga bidrag*	105 939	0
Övriga rörelseintäkter	1 388	1 020
Summa övriga rörelseintäkter	159 791	50 759

* Erhållna statliga bidrag utgörs av föreningens erhållna elstöd.

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-9 139 438	-18 250 000
Reparationer	-122 756	-256 136
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-95 980	-95 820
Försäkringspremier	-57 602	-51 432
Kabel- och digital-TV	-42 281	-36 392
Återbäring från Riksbyggen	6 000	7 400
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 404	-6 819
Serviceavtal	-7 359	0
Obligatoriska besiktningar	-50 300	-25 313
Snö- och halkbekämpning	-9 574	-66 589
Drift och förbrukning, övrigt	-19 381	-4 006
Förbrukningsinventarier	0	-472
Vatten	-215 800	-230 066
Fastighetsel	-217 959	-406 641
Uppvärmning	-559 242	-549 228
Sophantering och återvinning	-133 654	-120 330
Förvaltningsarvode drift*	-10 702	-24 429
Summa driftskostnader	-10 678 432	-20 116 274

* Avser fastighetsskötsel utöver avtal.



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-598 280	-577 341
Arvode, yrkesrevisor	-13 250	-11 250
Övriga förvaltningskostnader	-394	-34 267
Kreditupplysningar	-258	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 387	-15 215
Kontorsmateriel	0	-4 725
Telefon och porto	-311	0
Medlems- och föreningsavgifter	-2 520	-2 520
Konsultarvoden	-6 500	0
Bankkostnader	-2 283	-4 980
Övriga externa kostnader	-4 243	-800
Summa övriga externa kostnader	-641 427	-651 099

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvoden	-74 300	-71 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	800	-1 800
Sociala kostnader	-23 345	-18 843
Summa personalkostnader	-96 845	-91 643

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

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-20 109	-20 109
Avskrivningar tillkommande utgifter	-215 885	-215 885
Avskrivning Installationer	-29 739	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-265 733	-235 994

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	1 800	8 640
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	1 800	8 640



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	41 624	93 076
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	6 600
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	102	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	423	83
Övriga ränteintäkter	1 229	371
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	43 378	100 130

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 206 108	-371 070
Övriga finansiella kostnader	0	-533 355
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 206 108	-904 425

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	1 975 708	1 975 708
Mark	44 400	44 400
Tillkommande utgifter	10 445 578	10 445 578
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	12 465 686	12 465 686

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-1 774 595	-1 754 486
Tillkommande utgifter	-5 951 498	-5 735 613
	-7 726 094	-7 490 099

Årets avskrivningar

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

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-7 962 088	-7 726 093
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Byggnader	181 004	201 113
Mark	44 400	44 400
Tillkommande utgifter	4 278 195	4 494 079

Taxeringsvärden

Bostäder	44 600 000	44 600 000
Lokaler	468 000	468 000

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

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Installationer	15 000	15 000
	15 000	15 000
Årets anskaffningar		
Installationer	939 315	0
	939 315	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	954 315	15 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-15 000	-15 000
	-15 000	-15 000
Årets avskrivningar		
Installationer	-29 739	0
	-29 739	0
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-44 739	-15 000
	-44 739	-15 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	909 576	0

Varav

Installationer – Portsystem & IMD	909 576	0
-----------------------------------	---------	---

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Andra långfristiga fordringar	90 000	90 000
Summa andra långfristiga fordringar	90 000	90 000
<i>Garantikapitalandelar i Riksbyggens intresseförening.</i>		

Not 14 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattefordringar	36 064	36 224
Skattekonto	39 330	0
Summa övriga fordringar	75 394	36 224

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	69 124	57 602
Förutbetalt förvaltningsarvode	148 710	144 335
Förutbetald renhållning	0	2 634
Förutbetald kabel-tv-avgift	10 690	9 967
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 961	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	233 486	214 538

Not 16 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	1 021 646	995 517
Företagskonto	91	173
Transaktionskonto	966 295	15 158 380
Summa kassa och bank	1 988 032	16 154 070

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	33 382 937	35 763 750
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-185 000	-360 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-11 822 937	-12 381 250
Långfristig skuld vid årets slut	21 375 000	23 022 500

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	3,71%	2027-09-10	9 962 500	0	75 000	9 887 500
SBAB	3,73%	2025-11-12	9 980 000	0	80 000	9 900 000
SWEDBANK	0,98%	2023-10-25	2 562 500	-2 525 000	37 500	0
SWEDBANK	0,98%	2024-02-23	1 512 500	0	50 000	1 462 500
SBAB	3,73%	2024-03-01	9 943 750	-7 887 500	2 056 250	0
SBAB	4,99%	2024-10-30	0	10 412 500	52 063	10 360 437
SWEDBANK	2,72%	2025-04-25	1 802 500	0	30 000	1 772 500
Summa			35 763 750	0	2 380 813	33 382 937

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska 11 822 937 kr villkorsändras och 185 000 kr amorteras varför totalt 12 007 937 kr av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 21 375 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen enligt gällande redovisningsprinciper. Förutsatt att föreningen erhåller nya krediter vid lånens villkorsändringsdag är kvarstående lån i föreningen efter 5 år 31 947 622 kr.



Not 18 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	94 284	102 298
Ej reskontraförda leverantörsskulder	165 077	2 184 317
Summa leverantörsskulder	259 361	2 286 615

Not 19 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld för moms	-7 094	-1 658
Summa övriga skulder	-7 094	-1 658

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	30 136	22 874
Upplupna räntekostnader	8 709	22 928
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	4 765
Upplupna elkostnader	23 327	68 233
Upplupna vattenavgifter	18 768	0
Upplupna värmekostnader	79 534	83 711
Upplupna revisionsarvoden	11 250	11 250
Upplupna styrelsearvoden	72 500	72 800
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	17 882
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 327	5 327
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	323 587	284 111
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	572 138	593 880

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	33 975 000	33 975 000

Not 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

Nicolas Kaadi

Martin Möller

Gunder Hedman

Sven Trönne

Henrik Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats, Ystad 2024-

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor
Faktor AB

Julia Nilsson
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557516480041

Dokument

Årsredovisning 2023 Eslövshus nr 4
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2024-04-30 11:57:00 CEST (+0200) av Nina Lennarthson (NL)
Färdigställt 2024-05-02 09:59:45 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerare

Nicolas Kaadi (NK)
Brf Eslövshus nr 4
nicolaskaadi@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "NICOLAS ELIAS KAADI"
Signerade 2024-04-30 12:46:17 CEST (+0200)

Gunder Hedman (GH)
Brf Eslövshus nr 4
gunderhedman@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Tore Gunder Hedman"
Signerade 2024-05-01 06:48:13 CEST (+0200)

Martin Möller (MM)
Brf Eslövshus nr 4
martin.moller11@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARTIN MÖLLER"
Signerade 2024-04-30 17:56:12 CEST (+0200)

Sven Trönne (ST)
Brf Eslövshus nr 4
sven.tronne1@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SVEN TRÖNNE"
Signerade 2024-04-30 12:03:21 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557516480041

Henrik Andersson (HA)

Riksbyggen

Henrik.x.Andersson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"HENRIK ANDERSSON"

Signerade 2024-05-02 09:23:20 CEST (+0200)

Håkan Ekstrand (HE)

Faktor AB

hakan.ekstrand@faktor.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pål

Håkan Andreas Ekstrand"

Signerade 2024-05-02 09:59:45 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 4

Org.nr 742000-1302

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Eslövshus Nr 4 för räkenskapsåret 2023.

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Eslövshus Nr 4 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.

Revisorans ansvar

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

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

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

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

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

Ystad, signerat och dateras digitalt

Faktor AB

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

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

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



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

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

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

2024-05-02 07:59:28 UTC+00:00

Pål Håkan Andreas Ekstrand



SE BankID - b3d5fe5a-fb97-41f2-aaef-6d954fa1415c

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

med 20,6 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga 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 4

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

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

