

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Eskilstunahus Nr 10
Org nr: 718000–3407

2023-09-01 – 2024-08-31



Medlemsvinst

Riksbyggen Bostadsrättsförening Eskilstunahus Nr 10 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 2 100 kronor i återbäring samt 0 kronor i utdelning.



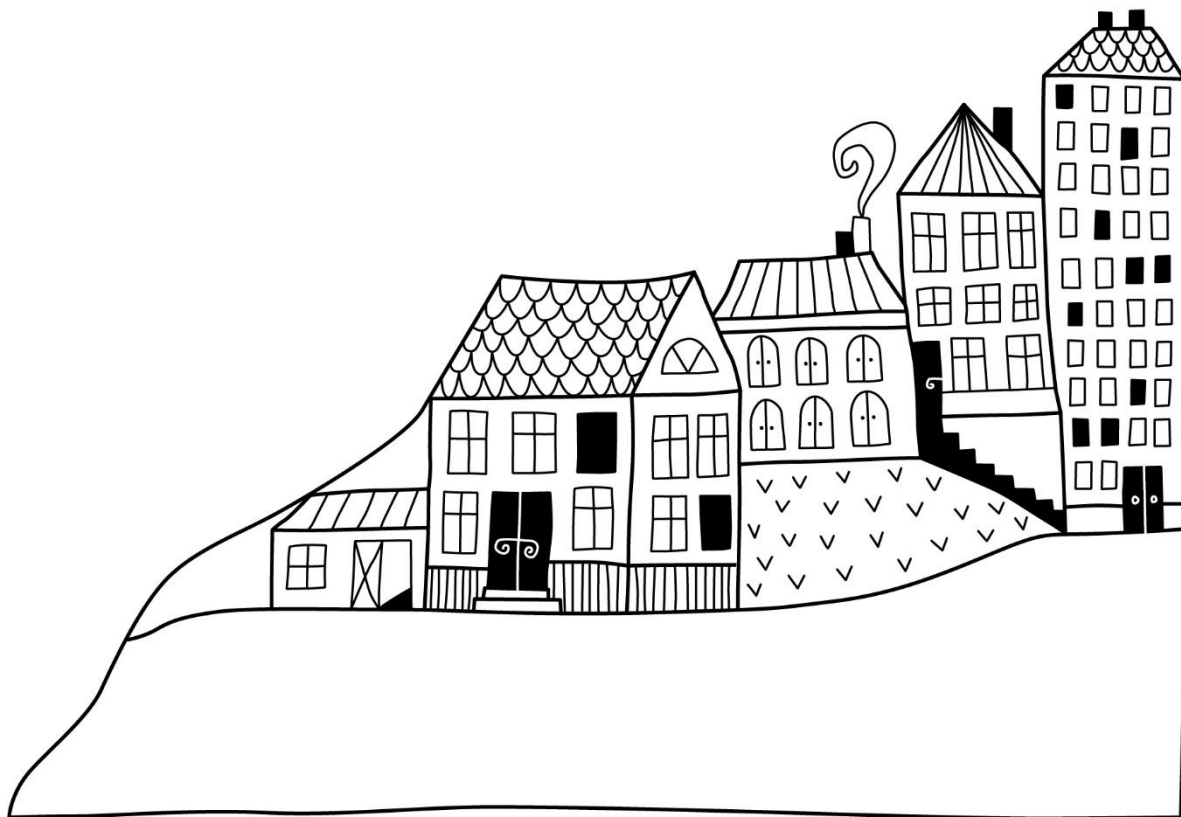
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Eskilstunahus Nr 10
får härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret

2023-09-01 till 2024-08-31

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 har sitt säte i Eskilstuna Kommun.

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 1954. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1961-06-03 och nuvarande stadgar registrerades 2023-05-26.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 130% till 63%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 4 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 502% till 120%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 584 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 874 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna 9 och 12 i kv Nättelduken i Eskilstuna kommun med därpå uppförda byggnader med 256 lägenheter och lokaler. Byggnaderna är uppförda 1957-1958.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via försäkringsmäklaren Gallagher Proinova. I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

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



Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
57	117	64	17	1	256

Antal lokaler: 24	Antal garage: 38	Antal p-platser: 53
-------------------	------------------	---------------------

Total tomtarea	11 500 m²
Bostäder bostadsrätt	15 056 m²
Bostäder hyresrätt	62 m²
Total bostadsarea	15 118 m²
Lokaler bostadsrätt	81 m²
Lokaler hyresrätt	1 884 m²
Total lokalarea	1 946 m²
Årets taxeringsvärde	203 033 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	203 033 000 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 874 tkr och planerat underhåll för 1 179 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i maj 2024 och . Underhållsplanen är sedan år 2021 uppdelad i komponenter och planerat underhåll. Detta har medfört att den årliga avsättningen till den yttre underhållsfonden sänkts väsentligt. Den uppdaterade underhållsplanen visar på ett underhållsbehov på 164 tkr per år för de närmaste 30 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 3 061 tkr och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. Avsättning för verksamhetsåret föreslås ske med 104 000 kr enligt underhållsplan.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Renovering tvättstuga och Pergola, stamspolning och injustering ventilation	777 182
Byte rökluckor, flatscan och byte dörrautomatik.	401 732

Planerat underhåll	År	Kommentar
Balkonger	2024-2026	Pågående underhåll, påbörjat under juli/augusti 2024.
OVK	2024-2025	
Dränering	2024-2025	

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Robert Karlsson	Ordförande	2026
Sandra Bredberg	Vice ordförande	2026
Emil Gustafsson	Sekreterare	2026
Thomas Ahlenius	Ledamot	2025
Jisreel Rodriguez Jillker	Ledamot	2025
Pontus Larsson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anne-Lie Grälls	Suppleant	2026
Daniel Karlsson	Suppleant	2025
Lasse Mäkinen	Suppleant	2026
Linus Glennhammar	Suppleant	2025
Sanna Skoog	Suppleant	2026
Johanna Dris	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Rådek AB	Auktoriserad revisor	2025
Michael Hallgren	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Karl Hogård	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Erik Hammarström	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har ett avtal tecknats med Riksbyggen gällande renovering och ombyggnation av alla balkonger. Detta projekt kommer att pågå till första kvartalet av 2026.

Föreningen har även installerat 4 nya solcellsanläggningar under räkenskapsåret, dessa är vid räkenskapsåret slut inte slutbesiktade.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 320 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 42 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 43 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 319 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2012-04-01 då avgifterna höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna två gånger med 5% från och med 2025-01-01 och 5% från och med 2025-05-01.

Föreningen har även gått över från att ha insats som beräkningsgrund för årsavgifterna till andel. Detta har medfört en genomsnittlig ökning av årsavgifterna med 12,5% från och med 2024-09-01.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 483 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 28 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 22 st.)

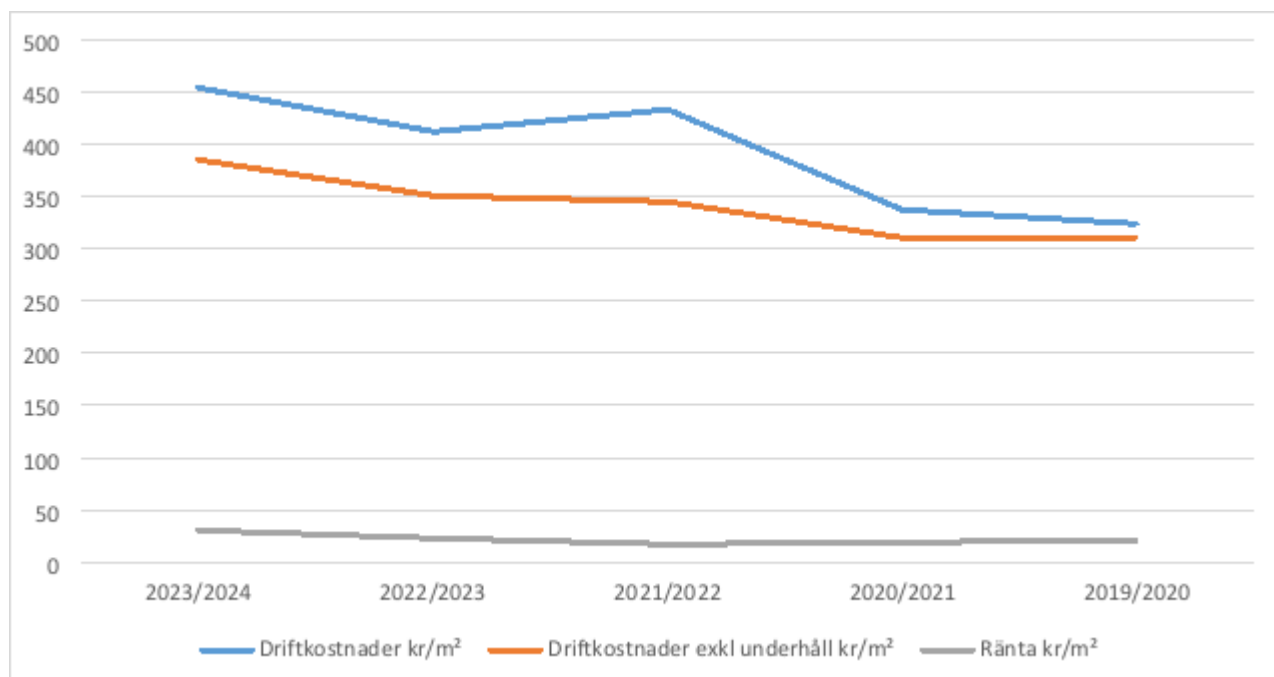


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	10 523	10 472	10 490	10 500	10 500
Resultat efter finansiella poster*	-713	-23	-295	1 361	1 325
Resultat exkl avskrivningar	874	1 757	1 503	3 119	3 214
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	874	1 688	1 467	3 083	1 953
Balansomslutning	40 847	36 550	38 076	37 941	37 060
Soliditet %*	28	33	32	33	30
Likviditet %	63	130	127	295	369
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	91	91	91	90	90
Avgifts- hyresbortfall %	1,1	0,3	0,0	0,1	0,7
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	669	665	666	654	658
Driftkostnader kr/kvm	453	412	436	340	367
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	384	351	346	313	351
Energikostnad kr/kvm*	208	199	191	181	180
Underhållsfond kr/kvm	218	220	277	365	436
Reservering till underhållsfond kr/kvm	-	4	2	2	84
Sparande kr/kvm*	120	179	177	210	202
Ränta kr/kvm	29	23	17	18	24
Skuldsättning kr/kvm*	1 301	1 324	1 355	1 355	1 552
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 469	1 481	1 494	1 517	1 543
Räntekänslighet %*	2,2	2,2	2,2	2,3	2,3

* 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, så som IMD intäkter för el, värmetillägg samt kabel-tv.

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) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Föreningen har under året gått med förlust i samband med ökade drift- och räntekostnader. Under kommande år har årsavgifterna beslutats öka vid olika tillfällen i samband med ett större projekt gällande underhåll av föreningens balkonger. En planering har skett för att kunna finansiera den ökade amorteringen och de ökade räntekostnaderna i samband med låneupptagningen. I samband med projektet kommer eventuellt en 5 års budget att upprättas för 2025/2026 och framåt för att planera hur föreningen ska klara sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	949 981	3 721 034	7 356 520	–23 031
Disposition enl. årsstämmobeslut			–23 031	23 031
Årets resultat				–710 598
Vid årets slut	949 981	3 721 034	7 333 489	–710 598

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	7 333 489
Årets resultat	–710 598
Summa	6 622 891

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Reservering till underhållsfonden	104 000
Ianspråktagande av underhållsfonden	–1 178 914
Balanseras i ny räkning	7 697 805
Summa	6 622 891

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	10 522 747	10 472 434
Övriga rörelseintäkter	Not 3	621 124	624 696
Summa rörelseintäkter		11 143 871	11 097 130
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 737 048	-6 985 267
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 185 608	-1 846 463
Personalkostnader	Not 6	-223 169	-189 073
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 584 157	-1 779 596
Summa rörelsekostnader		-11 729 982	-10 800 400
Rörelseresultat		-586 111	296 730
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	7 650
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	379 544	67 724
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-506 898	-395 135
Summa finansiella poster		-127 354	-319 761
Resultat efter finansiella poster		-713 465	-23 031
Skatter			
Skatt på årets resultat	Not 11	2 867	0
Årets resultat		-710 598	-23 031



Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 12	21 521 293	23 010 067
Inventarier, verktyg och installationer	Not 13	2 122 193	2 217 576
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 14	7 953 144	0
Summa materiella anläggningstillgångar		31 596 630	25 227 643
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 15	382 500	382 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		382 500	382 500
Summa anläggningstillgångar		31 979 130	25 610 143
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 16	3 845	7 001
Övriga fordringar	Not 17	156 854	166 291
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 18	576 370	355 238
Summa kortfristiga fordringar		737 069	528 530
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 19	8 131 023	10 411 451
Summa kassa och bank		8 131 023	10 411 451
Summa omsättningstillgångar		8 868 092	10 939 980
Summa tillgångar		40 847 222	36 550 123



Balansräkning

Belopp i kr	2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	949 981	949 981
Reservfond	138 558	138 558
Fond för yttre underhåll	3 721 034	3 721 034
Summa bundet eget kapital	4 809 573	4 809 573
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	7 333 489	7 356 520
Årets resultat	-710 598	-23 031
Summa fritt eget kapital	6 622 891	7 333 489
Summa eget kapital	11 432 464	12 143 062
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	15 328 202
Summa långfristiga skulder	15 328 202	15 984 306
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	6 902 775
Leverantörsskulder	Not 21	4 327 571
Övriga skulder	Not 22	592 528
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	2 263 682
Summa kortfristiga skulder	14 086 556	8 422 755
Summa eget kapital och skulder	40 847 222	36 550 123



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-586 111	296 730
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 584 157	1 779 596
Förändring inkomstskatt	2 867	
	1 000 913	2 076 326
Erhållen ränta	217 781	75 374
Erlagd ränta	-473 102	-366 639
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	745 592	1 785 061
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-46 777	71 489
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	5 167 333	-1 337 452
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 866 148	519 098
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	0	438 475
Investeringar i pågående byggnationer, solceller, balkonger samt ventilation	-7 953 144	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-7 953 144	438 475
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-193 432	-193 432
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-193 432	-193 432
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-2 280 428	764 141
Likvida medel vid årets början	10 411 451	9 647 310
Likvida medel vid årets slut	8 131 023	10 411 451

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på årsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 630 kr per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1% av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader (avskrivningstiden varierar beroende på komponent)	Linjär	15-70
Solceller/IMD	Linjär	30
Passersystem	Linjär	15
Markanläggningar (avskrivningstid varierar beroende på komponent)	Linjär	10-20

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Årsavgifter, bostäder	7 268 316	7 268 316
Årsavgifter, lokaler	61 440	61 440
Hyror, bostäder	73 125	82 600
Hyror, lokaler	595 920	549 782
Hyror, garage	204 120	176 379
Hyror, p-platser	156 254	156 004
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-48 600	-24 300
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-67 098	-4 260
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-665
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-339	0
Bränsleavgifter, bostäder	1 804 164	1 804 164
Elavgifter	475 445	402 974
Summa nettoomsättning	10 522 747	10 472 434

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Kabel-tv-avgifter	522 664	523 509
Övriga lokalintäkter	6 650	7 000
Övriga avgifter	0	430
Övriga ersättningar	63 595	52 127
Övriga sidointäkter	1 360	1
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-36	-25
Återvunna fordringar	18 241	0
Övriga rörelseintäkter	8 650	6 376
Försäkringersättningar	0	35 278
Summa övriga rörelseintäkter	621 124	624 696



Not 4 Driftskostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Underhåll	-1 178 914	-1 046 785
Reparationer	-873 802	-421 086
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-467 610	-457 114
Försäkringspremier	-270 350	-232 044
Kabel- och digital-TV	-679 708	-627 533
Återbäring från Riksbyggen	2 100	16 800
Serviceavtal	-19 339	-27 368
Obligatoriska besiktningar	-9 906	-8 690
Bevakningskostnader	-26 433	0
Snö- och halkbekämpning	-230 567	-239 829
Förbrukningsinventarier	-45 214	-52 645
Vatten	-720 379	-731 272
Fastighetsel	-687 449	-736 295
Uppvärmning	-2 139 542	-1 926 028
Sophantering och återvinning	-380 588	-434 166
Förvaltningsarvode drift	-9 347	-61 214
Summa driftskostnader	-7 737 048	-6 985 267

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Förvaltningsarvode administration	-1 685 839	-1 640 640
Lokalkostnader	0	-35 675
IT-kostnader	-8 858	-7 935
Arvode, yrkesrevisor	-31 250	-23 375
Övriga förvaltningskostnader	-136 257	-41 818
Kreditupplysningar	-6 603	-901
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-67 887	-40 782
Representation	-24 742	0
Kontorsmateriel	-11 532	0
Telefon och porto	-8 419	-5 051
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-1 372
Befarade förluster hyror/avgifter	-794	0
Medlems- och föreningsavgifter	-39 950	-22 950
Köpta tjänster	0	-21 131
Konsultarvoden	-27 148	0
Bankkostnader	-7 595	-4 833
Advokat och rättegångskostnader	-109 680	0
Övriga externa kostnader	-19 054	0
Summa övriga externa kostnader	-2 185 608	-1 846 463

Not 6 Personalkostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Lön till kollektivanställda	0	-2 240
Styrelsearvoden	-82 049	-62 000
Sammanträdesarvoden	-73 150	-71 180
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-12 500	-8 000
Övriga kostnadsersättningar	0	-980
Sociala kostnader	-55 470	-44 673
Summa personalkostnader	-223 169	-189 073

Medelantalet anställda har under året varit 0 personer.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Avskrivning Byggnader	-1 434 647	-1 434 647
Avskrivning Markanläggningar	-54 127	-249 566
Avskrivning Installationer	-95 383	-95 383
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 584 157	-1 779 596

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Utdelning andelar i Riksbyggen Intresseförening	0	7 650
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	7 650

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	337 191	22 681
Ränteintäkter från likviditetsplacering	32 642	42 821
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	5 270	59
Övriga ränteintäkter	4 441	2 163
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	379 544	67 724

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-502 938	-386 636
Övriga räntekostnader	-3 960	-8 499
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-506 898	-395 135

Not 11 Skatt på årets resultat

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Statlig inkomstskatt, skattereduktion solceller	2 867	0
Summa skatt på årets resultat	2 867	0

Not 12 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Byggnader	63 769 609	63 769 609
Mark	1 250 000	1 250 000
Anslutningsavgifter	552 018	552 018
Markanläggning	2 646 603	2 646 603
	68 218 230	68 218 230
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	68 218 230	68 218 230
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-42 346 140	-40 911 493
Anslutningsavgifter	-552 018	-552 018
Markanläggningar	-2 310 005	-2 060 440
	-45 208 163	-43 523 951
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 434 647	-1 434 647
Årets avskrivning markanläggningar	-54 127	-249 566
	-1 488 774	-1 684 213
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-46 696 937	-45 208 164
Restvärde enligt plan vid årets slut	21 521 293	23 010 067
Varav		
Byggnader	19 988 822	21 423 469
Mark	1 250 000	1 250 000
Markanläggningar	282 471	336 598
Taxeringsvärden		
Bostäder	198 000 000	198 000 000
Lokaler	5 033 000	5 033 000
Totalt taxeringsvärde	203 033 000	203 033 000
<i>varav byggnader</i>	<i>140 844 000</i>	<i>140 844 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>62 189 000</i>	<i>62 189 000</i>



Not 13 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Solceller/IMD	2 479 932	2 918 407
Passersystem	190 781	190 781
	2 670 713	3 109 188
Årets anskaffningar		
Solceller/IMD*	0	-438 475
	0	-438 475
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 670 713	2 670 713
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Solceller/IMD & passersystem	-453 137	-357 754
	-453 137	-357 754
Årets avskrivningar		
Solceller/IMD & passersystem	-95 383	-95 383
	-95 383	-95 383
Akkumulerade avskrivningar		
Solceller/IMD & passersystem	-548 520	-453 137
	-548 520	-453 137
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-548 520	-453 137
Restvärde enligt plan vid årets slut	2 122 193	2 217 576

*Beloppet avser moms, föreningen har momsregistrerats och får göra avdrag för ingående moms på investeringen, därför minskas anläggningens anskaffningsvärde.

Not 14 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-08-31	2023-08-31
Installation 4 st solcellsanläggningar	3 450 000	0
Ventilation lokal Sushi restaurang	503 144	0
Balkongombyggnation	4 000 000	0
Vid årets slut	7 953 144	0



Not 15 Andra långfristiga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
765 Garantikapitalbevis á 500 kr i Riksbyggen Intresseförening Eskilstuna	382 500	382 500
Summa andra långfristiga fordringar	382 500	382 500

Not 16 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	4 639	7 001
Osäkra hyres- och kundfordringar	-794	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	3 845	7 001

Not 17 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattefordringar	95 685	109 564
Skattekonto	61 169	56 727
Summa övriga fordringar	156 854	166 291

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	161 763	0
Förutbetalda försäkringspremier	95 043	80 265
Förutbetalt förvaltningsarvode	142 374	136 713
Förutbetald kabel-tv-avgift	58 624	54 523
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	118 566	83 737
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	576 370	355 238

Not 19 Kassa och bank

	2024-08-31	2023-08-31
Bankmedel	6 404 437	5 999 148
Transaktionskonto	1 726 586	4 412 303
Summa kassa och bank	8 131 023	10 411 451

Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-08-31	2023-08-31
Inteckningslån	22 230 977	22 424 409
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-193 432	-193 432
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-6 709 343	-6 246 671
Långfristig skuld vid årets slut	15 328 202	15 984 306

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,01%	2024-12-02	390 108,00	0,00	0,00	390 108,00
STADSHYPOTEK	1,49%	2025-03-01	1 965 200,00	0,00	0,00	1 965 200,00
STADSHYPOTEK	1,49%	2025-03-01	2 340 144,00	0,00	0,00	2 340 144,00
STADSHYPOTEK	3,60%	2025-12-30	6 311 403,00	0,00	32 366,00	6 279 037,00
STADSHYPOTEK	4,09%	2026-09-01	1 562 603,00	0,00	27 452,00	1 535 151,00
STADSHYPOTEK	1,01%	2026-09-01	2 013 891,00	0,00	0,00	2 013 891,00
STADSHYPOTEK	4,09%	2026-09-01	3 003 444,00	0,00	99 630,00	2 903 814,00
STADSHYPOTEK	1,47%	2027-01-30	2 000 000,00	0,00	0,00	2 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,25%	2030-03-01	2 837 616,00	0,00	33 984,00	2 803 632,00
Summa			22 424 409,00	0,00	193 432,00	22 230 977,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 193 432 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Handelsbanken lån om 2 340 144 kr, 1 965 200 kr, 2 013 891 kr och 390 108 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 21 Leverantörsskulder

	2024-08-31	2023-08-31
Leverantörsskulder	418 350	0
Ej reskontraförda leverantörsskulder	3 909 221	2 813
Summa leverantörsskulder	4 327 571	2 813

Not 22 Övriga skulder

	2024-08-31	2023-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	582 613	668 493
Skuld för moms	4 300	-328 642
Clearing	5 615	0
Summa övriga skulder	592 528	339 851

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna sociala avgifter	47 884	39 489
Upplupna räntekostnader	107 279	73 483
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	749 370	18 273
Upplupna elkostnader	62 344	105 307
Upplupna vattenavgifter	60 847	120 454
Upplupna värmekostnader	87 322	166 260
Upplupna kostnader för renhållning	29 581	72 691
Upplupna styrelsearvoden	152 400	136 051
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 430	1 059
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	960 224	906 921
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 263 681	1 639 988

Not 24 Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
Företagsinteckning	48 493 000	48 493 000

Not 25 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har projektet för balkongerna fortsatt, låneupptagning har gjorts för att finansiera de första betalningarna/lyften av projektet.



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Robert Karlsson

Sandra Bredberg

Jisreel Rodriguez Jillker

Emil Gustafsson

Thomas Ahlenius

Pontus Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Rådek AB

Denice Nyström
Auktoriserad revisor

Michael Hallgren
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557535538214

Dokument

Årsredovisning 2023-2024 Huvuddokument 24 sidor Startades 2025-01-02 18:48:30 CET (+0100) av Ellinor Carlsson (EC) Färdigställt 2025-01-14 09:51:03 CET (+0100)	Bilagor Bilaga 1 5 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Ellinor Carlsson (EC)
--	--

Initierare

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

Signerare

Robert Karlsson (RK) robert@etunahus10.se  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ROBERT KARLSSON" Signerade 2025-01-02 19:04:09 CET (+0100)	Sandra Bredberg (SB) sandra@etunahus10.se  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SANDRA BREDBERG" Signerade 2025-01-07 18:04:43 CET (+0100)
Jisreel Rodriguez Jillker (JRJ) jisreel@etunahus10.se  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jisreel Rodriguez Jillker" Signerade 2025-01-10 20:53:18 CET (+0100)	Emil Gustafsson (EG) emilgustafssonab@hotmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EMIL GUSTAFSSON" Signerade 2025-01-07 15:23:23 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557535538214

Thomas Ahlenius (TA)
alle58@bahnhof.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BENGT THOMAS AHLENIUS"
Signerade 2025-01-03 22:45:49 CET (+0100)

Pontus Larsson (PL)
pontus.xx.larsson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PONTUS LARSSON"
Signerade 2025-01-03 08:24:41 CET (+0100)

Michael Hallgren (MH)
info@etfast.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var *"Stig
Michael Hallgren"*
Signerade 2025-01-13 18:01:13 CET (+0100)

Denice Nyström (DN)
denice.nystrom@radek.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Denice Nyström"
Signerade 2025-01-14 09:51:03 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 bolagsstämman i 219210 - RBF Eskilstunahus 10

Org.nr 718000-3407

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för 219210 - RBF Eskilstunahus 10 för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av 219210 - RBF Eskilstunahus 10s finansiella ställning per den 2024-08-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till 219210 - RBF Eskilstunahus 10 enligt god revisorssed i Sverige och 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 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 bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra uttalanden. 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 bolagets 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 bolagets 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 ett bolag 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.

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 219210 - RBF Eskilstunahus 10 för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till 219210 - RBF Eskilstunahus 10 enligt god revisorssed i Sverige och 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 bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets 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 ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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 bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets 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 bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Eskilstuna datum enligt elektronisk signering

Denice Nyström
auktoriserad revisor

Michael Hallgren
förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557535539186

Dokument

Revisionsberättelse RBF Eskilstunahus 10 230901-240831
Huvuddokument
3 sidor
Startades 2025-01-11 02:39:17 CET (+0100) av Ellinor Carlsson (EC)
Färdigställt 2025-01-14 09:49:15 CET (+0100)

Initierare

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

Signerare

Denice Nyström (DN)
denice.nystrom@radek.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Denice Nyström"
Signerade 2025-01-14 09:49:15 CET (+0100)

Michael Hallgren (MH)
info@etfast.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Stig Michael Hallgren"
Signerade 2025-01-13 18:04:02 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 förutbetalad 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 förutbetalad 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 20,6 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

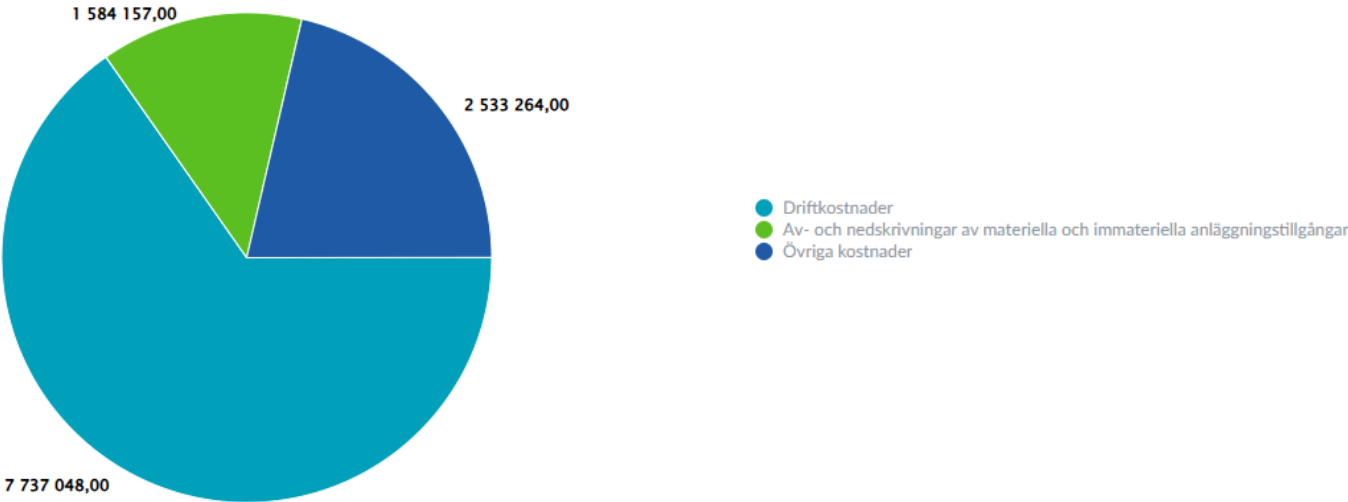
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

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

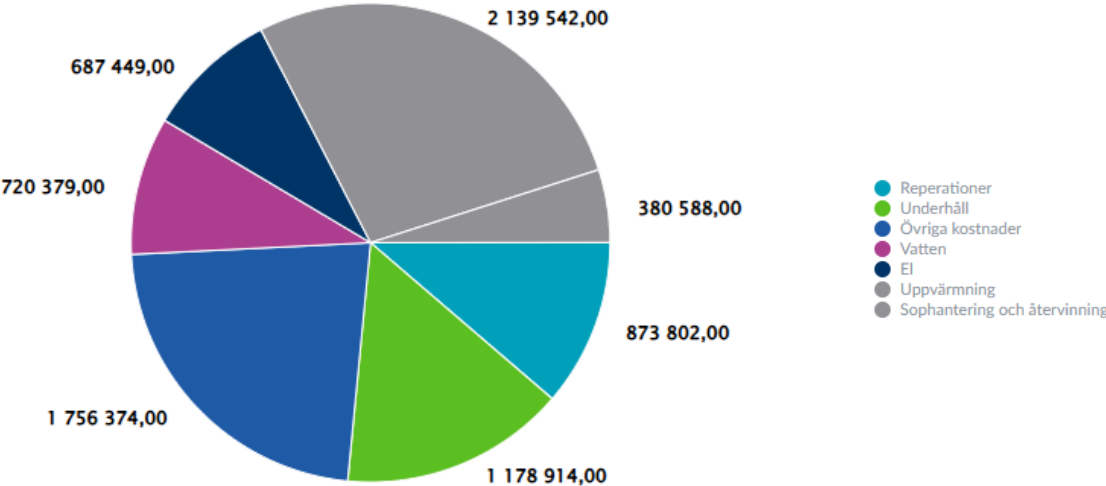
En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Nyckeltal

Belopp i SEK	2024-08-31	2023-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	7 737 048	6 985 267
Övriga externa kostnader	2 185 608	1 846 463
Personalkostnader	223 169	189 073
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 584 157	1 779 596
Finansiella poster	127 354	319 761
Skatter	-2 867	0
Summa kostnader	11 854 469	11 120 161



Driftkostnadsfördelning



Riksbyggen Bostadsrättsförening Eskilstunahus Nr 10

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Eskilstunahus
Nr 10 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

