

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Riksbyggen Brf Eslövshus nr 5
Org. nr: 742000–1328





Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf Eslövshus
nr 5 får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1958-11-29. Nuvarande stadgar registrerades 2019-01-04. Föreningen har sitt säte i Eslövs kommun.

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

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 44% till 20%.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 197 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 222 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kronhjorten 2 i Eslövs kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 41 lägenheter uppförda och 6 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1961. Fastighetens adress är Föreningstorget 2 A-D i Eslöv

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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



Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	9
2 rum och kök	22
3 rum och kök	7
4 rum och kök	3

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	20
Antal lokaler	6

Total tomtarea 2 740 m²

Total bostadsarea 2 387 m²

Total lokalarea 61 m²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 61m²

Årets taxeringsvärde 30 463 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 30 463 000 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 56 tkr och planerat underhåll för 281 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 609 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 246 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 609 tkr (246 kr/m²).

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

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

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

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen tvättstuga utrustning	50 091
Installationer	12 269
Byte av armatur och stolpar	218 481

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Karina Fast	Ordförande	2026
Niclas Nilsson	Sekreterare	Avgått 2024
Börje Olsson	Ledamot	2026
Lennart Öberg	Ledamot	2025
Henrik Andersson	Ledamot Riksbyggen	

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

Revisorer och övriga funktionärer

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

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Yvonne Bengtsson	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen anlitat Provektor Sweden AB för installation av solceller. Solcellerna blev färdiginstallerade under 2024.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 104 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 104 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 3%

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 6,0 % från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 774 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 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

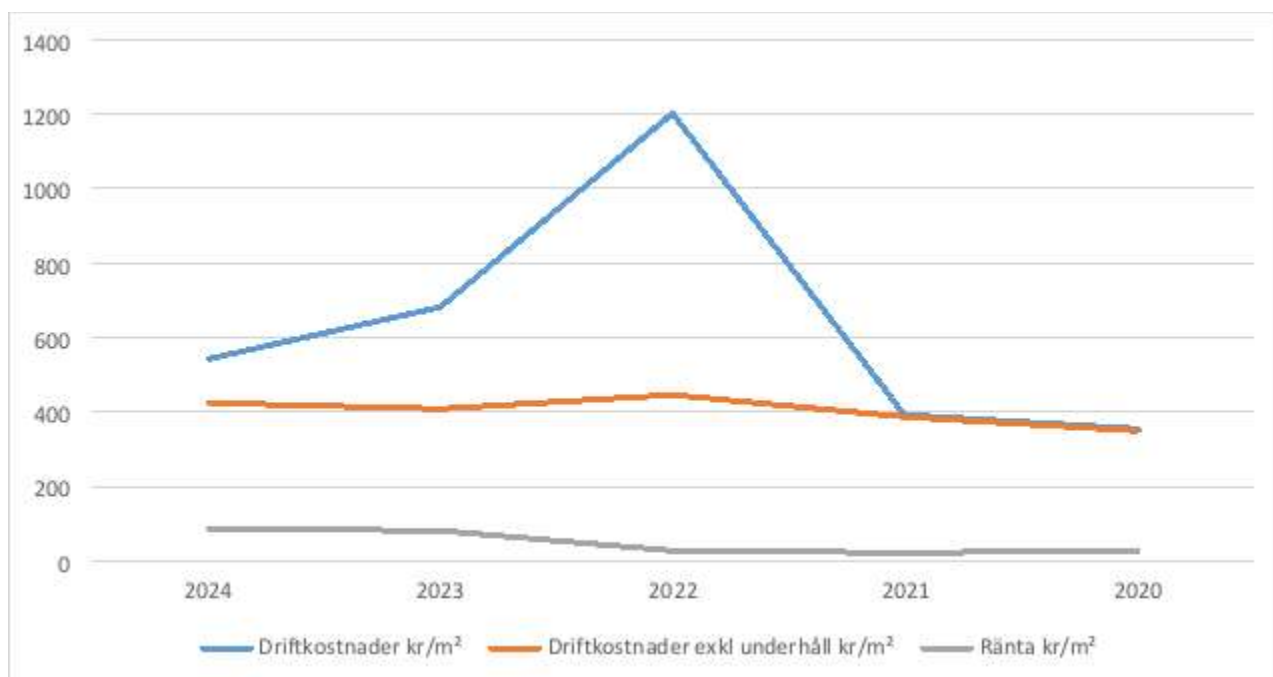
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	2 284	2 206	2 041	1 975	1 963
Rörelsens intäkter	2 284	2 207	2 042	1 976	1 963
Resultat efter finansiella poster*	26	-363	-1 666	254	313
Årets resultat	26	-363	-1 666	254	313
Resultat exkl avskrivningar	222	-158	-1 461	459	518
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-387	-567	-1 869	84	142
Balansomslutning	5 006	5 176	5 414	5 586	5 498
Årets kassaflöde	-991	-54	117	256	138
Soliditet %*	-29	-29	-21	10	5
Likviditet %	20	44	71	87	72
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	96	96	96	96	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	920	890	820	797	791
Driftkostnader kr/kvm	539	681	1 200	388	355
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	424	409	442	386	350
Energikostnad kr/kvm*	270	234	289	230	168
Underhållsfond kr/kvm	228	94	199	790	640
Reservering till underhållsfond kr/kvm	249	167	167	153	154
Sparande kr/kvm*	206	208	161	190	217
Ränta kr/kvm	85	79	26	21	27
Skuldsättning kr/kvm*	2 386	2 485	1 763	1 842	1 950
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 447	2 549	1 808	1 889	2 000
Räntekänslighet %*	2,7	2,9	2,2	2,4	2,5

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	106 096	0	0	229 351	-1 469 065	-363 117
Disposition enl. årsstämmobeslut					-363 117	363 117
Reservering underhållsfond				609 000	-609 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-280 841	280 841	
Årets resultat						25 728
Vid årets slut	106 096	0	0	557 510	-2 160 341	25 728

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 832 181
Årets resultat	25 728
Årets fondreservering enligt stadgarna	-609 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	280 841
Summa	-2 134 612

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 2 134 612**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 283 971	2 206 186
Övriga rörelseintäkter	Not 3	420	360
Summa rörelseintäkter		2 284 391	2 206 546
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 319 640	-1 667 666
Övriga externa kostnader	Not 5	-480 839	-462 733
Personalkostnader	Not 6	-91 804	-68 512
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-196 542	-204 743
Summa rörelsekostnader		-2 088 824	-2 403 653
Rörelseresultat		195 567	-197 107
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	1 230
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	39 448	40 344
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-209 287	-207 584
Summa finansiella poster		-169 838	-166 010
Resultat efter finansiella poster		25 728	-363 117
Årets resultat		25 728	-363 117



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	2 548 668	2 722 105
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	1 132 172	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	0	142 228
Summa materiella anläggningstillgångar		3 680 840	2 864 332
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	61 500	61 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		61 500	61 500
Summa anläggningstillgångar		3 742 340	2 925 832
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	6	2 928
Övriga fordringar	Not 16	17 667	18 900
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	177 682	168 529
Summa kortfristiga fordringar		195 355	190 357
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	1 068 748	2 060 042
Summa kassa och bank		1 068 748	2 060 042
Summa omsättningstillgångar		1 264 103	2 250 399
Summa tillgångar		5 006 443	5 176 231

Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	106 096	106 096	
Fond för yttre underhåll	557 510	229 351	
Summa bundet eget kapital	663 606	335 447	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-2 160 341	-1 469 065	
Årets resultat	25 728	-363 117	
Summa fritt eget kapital	-2 134 612	-1 832 181	
Summa eget kapital	-1 471 006	-1 496 734	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	0	1 599 000
Summa långfristiga skulder	0	1 599 000	
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	5 842 113	4 484 549
Leverantörsskulder	Not 20	305 894	217 690
Övriga skulder	Not 21	-1 964	-1 087
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	331 406	372 814
Summa kortfristiga skulder	6 477 449	5 073 966	
Summa eget kapital och skulder	5 006 443	5 176 231	



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	195 567	-197 107
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	196 542	204 743
	392 108	7 636
Erhållen ränta	39 448	41 574
Erlagd ränta	-221 165	-176 366
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	210 391	-127 156
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-4 998	-10 971
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	57 798	-1 673 453
Kassaflöde från den löpande verksamheten	263 192	-1 811 580
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	-1 155 278	0
Investeringar i pågående byggnation	142 228	-9 425
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 013 050	-9 425
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-241 436	-232 577
Upptagna lån	0	2 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-241 436	1 767 423
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-991 294	-53 582
Likvida medel vid årets början	2 060 042	2 113 624
Likvida medel vid årets slut	1 068 748	2 060 042
Kassa och Bank BR	1 068 748	2 060 042



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna 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 beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	62
Utemiljö	Linjär	25
Yttertak och balkonger	Linjär	40
Frånluftsvärmepumpssystem	Linjär	30
Individuell mätning & debitering av el (IMD)	Linjär	10
Porttelefon och låssystem	Linjär	10
Solceller	Linjer	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 847 352	1 793 580
Hyror, lokaler	46 200	46 300
Hyror, p-platser	30 000	30 000
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-288	0
Bränsleavgifter, bostäder	123 924	123 924
Elavgifter	161 298	144 406
Kabel-tv-avgifter	22 632	22 632
IT-avgifter	40 836	40 836
Övriga ersättningar	11 736	4 510
Övriga sidointäkter	275	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	6	-2
Summa nettoomsättning	2 283 971	2 206 186

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	420	360
Summa övriga rörelseintäkter	420	360

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-280 841	-666 478
Reparationer	-56 486	-107 545
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-69 460	-67 779
Försäkringspremier	-43 561	-36 301
Kabel- och digital-TV	-89 028	-71 712
Återbäring från Riksbyggen	500	7 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 519	-16 232
Serviceavtal	0	-859
Obligatoriska besiktningar	0	-44 898
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-618
Snö- och halkbekämpning	-12 577	-9 336
Drift och förbrukning, övrigt	-7 050	-4 327
Förbrukningsinventarier	-1 135	-1 941
Vatten	-235 563	-156 967
Fastighetsel	-198 898	-229 172
Uppvärmning	-226 586	-187 033
Sophantering och återvinning	-72 155	-68 223
Förvaltningsarvode drift	-24 282	-5 245
Summa driftskostnader	-1 319 640	-1 667 666



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-446 366	-417 667
Lokalkostnader	-234	0
IT-kostnader	0	-10 368
Arvode, yrkesrevisorer	-12 013	-12 000
Övriga förvaltningskostnader	-12 907	-5 774
Kreditupplysningar	-1 060	1
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 579	-5 471
Representation	-812	-2 796
Telefon och porto	0	-143
Medlems- och föreningsavgifter	-1 722	-1 722
Bankkostnader	-3 145	-2 179
Övriga externa kostnader	0	-4 614
Summa övriga externa kostnader	-480 839	-462 733

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-57 300	-47 600
Sammanträdesarvoden	-11 500	-4 900
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 000	-3 000
Sociala kostnader	-18 004	-13 012
Summa personalkostnader	-91 804	-68 512

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	0	-31 307
Avskrivningar tillkommande utgifter	-173 436	-173 436
Avskrivning Installationer	-23 106	0
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-196 542	-204 743

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	1 230
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	1 230

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	38 901	39 947
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	100	35
Övriga ränteintäkter	448	362
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	39 448	40 344

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-209 130	-194 459
Övriga räntekostnader	-156	0
Övriga finansiella kostnader	0	-13 125
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-209 287	-207 584

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	1 346 893	1 346 893
Mark	53 000	53 000
Tillkommande utgifter	7 931 388	7 931 388
	9 331 281	9 331 281
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	9 331 281	9 331 281

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-1 346 893	-1 315 587
Tillkommande utgifter	-5 262 283	-5 088 847
	-6 609 176	-6 404 433
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	0	-31 307
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-173 436	-173 436
	-173 436	-204 743
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-6 782 612	-6 609 176
Restvärde enligt plan vid årets slut	2 548 668	2 722 105

Varav

Byggnader	0	0
Mark	53 000	53 000
Tillkommande utgifter	2 495 668	2 669 105

Taxeringsvärden

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

Totalt taxeringsvärde

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

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	1 595	1 595
	1 595	1 595
Årets anskaffningar		
Installation solceller	1 155 278	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 156 873	1 595
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installation	0	0
Inventarier och verktyg	-1 595	-1 595
	-1 595	-1 595
Årets avskrivningar		
Installation	-23 106	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-24 701	-1 595
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 132 172	0
Varav		
Maskiner och inventarier	0	0
Installation	1 132 172	0

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
	142 228	132 803
Installation av solceller	-142 228	9 425
Vid årets slut	0	142 228

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Andra långfristiga fordringar	61 500	61 500
Summa andra långfristiga fordringar	61 500	61 500

Garantikapitalandelar i Riksbyggens intresseförening.

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	6	2 928
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	6	2 928

Not 16 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattefordringar	16 857	18 538
Skattekonto	810	362
Summa övriga fordringar	17 667	18 900

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	48 787	43 561
Förutbetalt förvaltningsarvode	111 481	106 831
Förutbetald kabel-tv-avgift	17 414	17 630
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	507
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	177 682	168 529

Not 18 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	638 901	1 656 920
Transaktionskonto	429 847	403 122
Summa kassa och bank	1 068 748	2 060 042

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	5 842 113	6 083 549
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-35 436	-206 000
Näst års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-5 806 677	-4 278 549
Långfristig skuld vid årets slut	0	1 599 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. Skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SWEDBANK	3,91%	2024-01-28	1 985 000,00	0,00	20 000,00	1 965 000,00
SWEDBANK	3,90%	2024-10-28	793 549,00	0,00	15 436,00	778 113,00
SWEDBANK	3,91%	2024-12-20	1 500 000,00	-1 500 000,00	0,00	0,00
SWEDBANK	3,23%	2025-03-28	0,00	1 500 000,00	0,00	1 500 000,00
SOLIFAST FINANSIERING KB	3,91%	2025-08-25	1 805 000,00	0,00	206 000,00	1 599 000,00
Summa			6 083 549,00	0,00	241 436,00	5 842 113,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbank och Solifast lån om 5 842 113 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 20 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	185 137	63 487
Ej reskontraförda leverantörsskulder	120 757	154 203
Summa leverantörsskulder	305 894	217 690

Not 21 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	103	103
Skuld för moms	-2 067	-3 033
Skuld sociala avgifter och skatter	0	1 843
Summa övriga skulder	-1 964	-1 087

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	21 303	17 182
Upplupna räntekostnader	20 272	32 151
Upplupna elkostnader	39 259	19 219
Upplupna vattenavgifter	17 627	13 384
Upplupna värmekostnader	14 962	41 691
Upplupna revisionsarvoden	10 700	12 000
Upplupna styrelsearvoden	77 800	57 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	5 360
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	129 484	174 327
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	331 406	372 814

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	5 767 742	5 767 742

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

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

Karina Fast

Lennart Öberg

Börje Olsson

Henrik Andersson

Suppleant Kristina Trones ersätter
ledamot Niclas Nilsson

Min revisionsberättelse har lämnats och dateras enligt digital signering

Faktor AB

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557547455248

Dokument

ÅR 2024 eslövhushus 5
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2025-05-22 12:00:59 CEST (+0200) av Annie Friberg (AF)
Färdigställt 2025-05-27 15:30:35 CEST (+0200)

Initierare

Annie Friberg (AF)
Riksbyggen
annie.friberg@riksbyggen.se

Signerare

Karina Fast (KF)
karina.fasth@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karina Isabell Fast"
Signerade 2025-05-23 17:02:53 CEST (+0200)

Börje Olsson (BO)
borje.ol@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars Börje Christer Olsson"
Signerade 2025-05-27 15:14:28 CEST (+0200)

Lennart Öberg (LÖ)
loberg56@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LENNART ÖBERG"
Signerade 2025-05-23 12:21:58 CEST (+0200)

Henrik Andersson (HA)
henrik.x.andersson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HENRIK ANDERSSON"
Signerade 2025-05-22 13:20:20 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557547455248

Kristina Trones (KT)

kristina_trones@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KRISTINA TRONES"

Signerade 2025-05-26 16:30:03 CEST (+0200)

Håkan Ekstrand (HE)

hakan.ekstrand@faktor.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pål
Håkan Andreas Ekstrand"

Signerade 2025-05-27 15:30:35 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Eslövshus Nr 5

Org.nr 742000-1328

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Eslövshus Nr 5 för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 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 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Eslövshus Nr 5 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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



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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Ystad, signeras 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>

2025-05-27 13:29:52 UTC+00:00

Pål Håkan Andreas Ekstrand



SE BankID - a2a0097d-5c39-460c-b25d-e2720e7e373e

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas 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, fastighetsservice 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 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.

Riksbyggen Brf Eslövshus nr 5

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

