

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Eslövshus nr 3
Org nr: 742000-1252

2024-01-01 – 2024-12-31



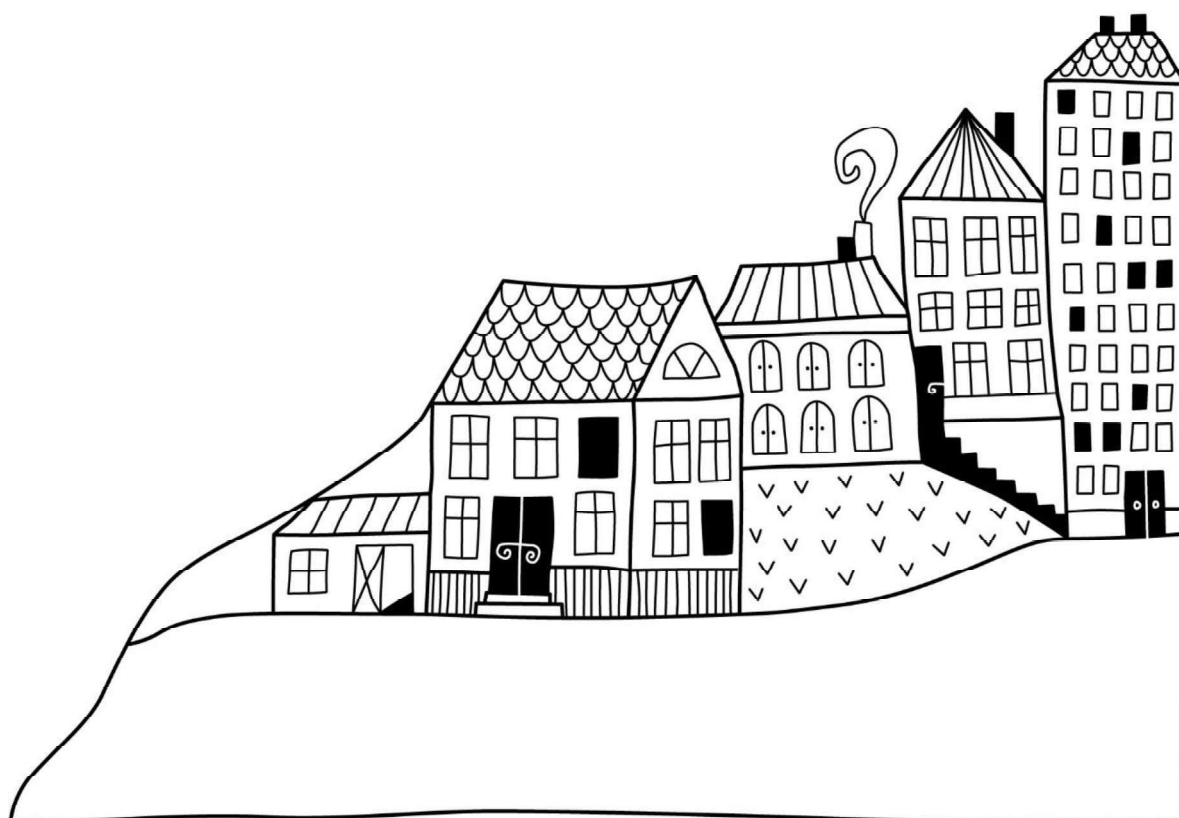
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Balansräkning.....	12
Kassaflödesanalys.....	13
Noter.....	14

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Eslövshus nr 3 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 har sitt säte i Eslövs 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 1954-01-30. Nuvarande ekonomiska plan registrades 1954-01-30 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-27.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. minskade underhållskostnader.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 52% till 56%.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 191 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 281 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sebran 28 i Eslöv kommun. På fastigheten finns 1 byggnader med 24 lägenheter uppförda 1955 och ett miljöhus uppfört 2013. Fastighetens adress är Västerlånggatan 2 A-B i Eslöv.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	2
2 rum och kök	18
3 rum och kök	3
5 rum och kök	1

Total tomtarea	1 615 m ²
Total bostadsarea	1 400 m ²
Årets taxeringsvärde	16 800 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	16 800 000 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 30 tkr och planerat underhåll för 18 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 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. Underhållskostnaden nedan anges både som den beräknade eviga genomsnittliga årliga kostnaden och som en specifik periods beräknade underhållskostnader.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i augusti 2024.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 104 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 74 kr/m².

För de närmaste 10 åren uppgår föreningens underhålls- och investeringskostnader till 4 590 tkr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 459 tkr (327 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 104 tkr (74 kr/m²). Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden avseende underhåll.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll
Beskrivning

År

Stambyte	2010
Nytt Miljöhus	2013
Installation fågelskydd miljöhus	2014
Linjemålning p-platser	2015
Tvättmaskin	2017
Inköp av ny torktumlare	2022
Omputsning fasad	2022
Underhåll av balkonger	2022
Takrenovering	2022
Installation brandluckor	2022
Underhållsspolning	2023
Fasader	2023

Årets utförda underhåll/investeringar (i kr)

Beskrivning	Belopp
Vattenmätarkonsol	18 344
Säkerhetsdörrar investering	365 413

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jonas Berg	Ordförande	2026
Malin Lysmo	Sekreterare	2026
Johan Wester	Vice ordförande	2025
Göran Olsson	Ledamot	2025
Daniela Cea	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Suppleant	2025
Suppleant	2025
Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Faktor AB	Auktoriserad revisor	2025
Jimmy Pålsson	Förtroendevald revisor	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen bytt redovisningsprincip till K3. Detta för att framöver visa ett mer rättvisande resultat.



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 30 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 28 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 4%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 4 % från och med 2025-01-01.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 894 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

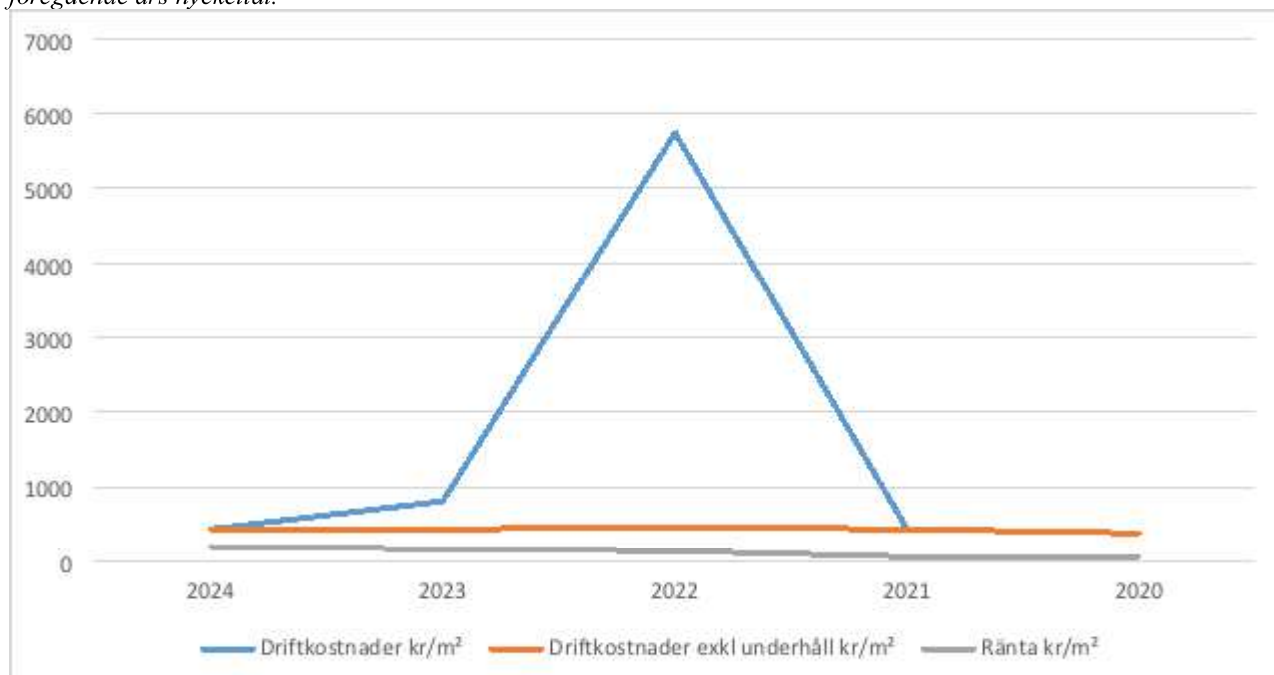
Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	1 578	1 562	1 496	1 440	1 418
Rörelsens intäkter	1 578	1 614	1 496	1 440	1 418
Resultat efter finansiella poster*	91	-223	-7 372	308	353
Årets resultat	91	-223	-7 372	308	353
Resultat exkl avskrivningar	293	-34	-7 191	442	488
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	189	-318	-7 473	191	237
Balansomslutning	6 653	7 746	7 887	17 397	7 465
Årets kassaflöde	-813	-52	-3 949	3 459	299
Soliditet %*	-36	-32	-29	29	64
Likviditet %	56	52	827	62	1 147
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	98	95	97	99	99
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 103	1 092	1 036	1 022	1 005
Driftkostnader kr/kvm	427	788	5 734	411	374
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	414	420	456	411	358
Energikostnad kr/kvm*	279	250	272	264	258
Underhållsfond kr/kvm	61	0	0	2 415	2 236
Reservering till underhållsfond kr/kvm	74	203	201	179	179
Sparande kr/kvm*	300	344	141	316	364
Ränta kr/kvm	172	159	136	57	58
Skuldsättning kr/kvm*	6 280	7 020	7 046	7 077	1 763
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	6 280	7 020	7 046	7 077	1 763
Räntekänslighet %*	5,7	6,4	6,8	6,9	1,8

* obligatoriska nyckeltal

Då nya nyckeltal tillkommit och beräkningsgrunderna för befintliga nyckeltal förändrats kan dessa avvika ifrån föregående års 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	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	31 600	0	-2 295 006	-223 116
Disposition enl. årsstämmobeslut			-223 116	223 116
Reservering underhållsfond		104 000	-104 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-18 344	18 344	
Årets resultat				90 520
Vid årets slut	31 600	85 656	-2 603 778	90 520

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 518 122
Årets resultat	90 520
Årets fondreservering enligt stadgarna	-104 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	18 244
Summa	-2 513 258

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-2 513 258**

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	1 577 569	1 561 668
Övriga rörelseintäkter	Not 3	420	52 222
Summa		1 577 989	1 613 890
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-597 401	-1 102 742
Övriga externa kostnader	Not 5	-353 273	-315 498
Personalkostnader	Not 6	-32 018	-59 187
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-190 648	-188 762
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-107 918	0
Summa rörelsekostnader		-1 281 258	-1 666 189
Rörelseresultat		296 730	-52 299
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 9	0	720
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 10	34 473	50 803
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 11	-240 683	-222 341
Summa finansiella poster		-206 211	-170 818
Resultat efter finansiella poster		90 520	-223 116
Årets resultat		90 520	-223 116

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 12	4 155 204	4 034 011
Inventarier, verktyg och installationer	Not 13	910 834	965 179
Summa materiella anläggningstillgångar		5 066 038	4 999 190
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	36 000	36 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		36 000	36 000
Summa anläggningstillgångar		5 102 038	5 035 190
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		198	0
Övriga fordringar	Not 15	37 428	390 695
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	112 213	106 385
Summa kortfristiga fordringar		149 839	497 080
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	1 400 937	2 213 721
Summa kassa och bank		1 400 937	2 213 721
Summa omsättningstillgångar		1 550 776	2 710 801
Summa tillgångar		6 652 814	7 745 991

Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	31 600	31 600
Fond för yttre underhåll	85 656	0
Summa bundet eget kapital	117 256	31 600
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-2 603 778	-2 295 006
Årets resultat	90 520	-223 116
Summa fritt eget kapital	-2 513 258	-2 518 122
Summa eget kapital	-2 396 002	-2 486 522
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	6 256 250
Summa långfristiga skulder		6 256 250
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	2 536 000
Leverantörsskulder		45 675
Övriga skulder	Not 19	552
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	210 339
Summa kortfristiga skulder		2 792 566
Summa eget kapital och skulder	6 652 814	7 745 991

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	296 730	−52 299
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	190 648	188 762
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	107 918	
	595 296	136 463
Erhållen ränta	34 472	51 523
Erlagd ränta	−249 798	−222 451
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	379 971	−34 464
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning −, minskning +)	347 241	−99 927
Rörelseskulder (ökning +, minskning −)	−138 582	118 433
Kassaflöde från den löpande verksamheten	588 629	−15 958
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	−365 413	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	−365 413	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−1 036 000	−36 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	−1 036 000	−36 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	−812 784	−51 958
Likvida medel vid årets början	2 213 721	2 265 679
Likvida medel vid årets slut	1 400 937	2 213 721

Kassaflödesanalysen har uppdaterats enligt den indirekta metoden i BFNAR 2023:1. Förändringarna är att vi nu redovisar Rörelseresultat istället för årets resultat samt att ränteintäkter och räntekostnader redovisas nu som Erhållen ränta respektive Erlagd ränta. Detta har åstadkommits genom att inkludera förändringar av räntefordringar och ränteskulder. Samtidigt har posterna Rörelsefordringar och Rörelseskulder justerats för att exkludera dessa förändringar.

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. Ny redovisningsprincip fr.om. 2024-01-01.

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.

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
Balkonger	Linjär	38
Invändiga dörrar	Linjär	30
Elinstallationer	Linjär	29
Utvändiga dörrar/portar	Linjär	38
Fasad	Linjär	38
Fönster	Linjär	25
Inre ytskikt	Linjär	39
Stomme	Linjär	91
Tak	Linjär	39
Vatten/avlopp	Linjär	50
Värmesystem	Linjär	59
Tvättstugeutrustning	Linjär	14

Markvärdet 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	1 252 128	1 215 684
Hyror, p-platser	16 800	16 800
Hyror, övriga	75	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-140	0
Bränsleavgifter, bostäder	200 100	200 100
Elavgifter	51 287	72 737
Kabel-tv-avgifter	40 848	40 848
Övriga ersättningar	13 014	3 676
Övriga sidointäkter	3 456	11 823
Summa nettoomsättning*	1 577 569	1 561 668

*Not 1 och Not 2 har annan uppställning än föregående år.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Elstöd	0	52 042
Övriga rörelseintäkter	420	180
Summa övriga rörelseintäkter	420	52 222

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-18 244	-515 441
Reparationer	-30 197	-62 054
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-39 120	-38 136
Försäkringspremier	-25 548	-21 291
Kabel- och digital-TV	-42 436	-42 580
Återbäring från Riksbyggen	300	2 700
Obligatoriska besiktningar	0	-15 088
Snö- och halkbekämpning	-13 084	-9 712
Drift och förbrukning, övrigt	0	-10 933
Förbrukningsinventarier	-2 599	-390
Vatten	-111 109	-87 650
Fastighetsel	-75 382	-66 313
Uppvärmning	-203 543	-195 612
Sophantering och återvinning	-35 807	-37 521
Förvaltningsarvode drift	-534	-2 722
Summa driftskostnader	-597 401	-1 102 742

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-313 776	-279 948
IT-kostnader	-5 360	-3 998
Arvode, yrkesrevisorer	-11 250	-9 375
Övriga förvaltningskostnader	-3 222	-7 801
Kreditupplysningar	-915	-694
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 037	-4 200
Kontorsmateriel	-3 938	-2 325
Medlems- och föreningsavgifter	-1 008	-1 008
Bankkostnader	-2 442	-1 667
Övriga externa kostnader	-6 326	-4 483
Summa övriga externa kostnader	-353 273	-315 498

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-28 000	-43 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	2 000	-1 500
Övriga kostnadsersättningar	1 812	-1 000
Sociala kostnader	-7 830	-13 687
Summa personalkostnader	-32 018	-59 187

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-136 303	-5 299
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-129 117
Avskrivning Installationer	-54 345	-54 345
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-190 648	-188 762

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång (innerdörrar)	-107 918	0
Summa övriga rörelsekostnader	-107 918	0

Not 9 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	720
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	720

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	26 690	45 172
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	65	32
Övriga ränteintäkter	7 717	5 600
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	34 473	50 803

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-240 683	-222 281
Räntekostnader till kreditinstitut	0	-60
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-240 683	-222 341



Not 12 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	714 052	714 052
Mark	16 158	16 158
Tillkommande utgifter	6 540 882	6 540 882
Markanläggning	169 935	169 935
	7 441 027	7 441 027
Årets anskaffningar/omklassificering/utrangering		
Byggnader anskaffning (säkerhetsdörrar)	365 413	0
Tillkommande utgifter omklassificering K3	-6 540 882	0
Byggnader omklassificering K3	6 540 882	0
Tillkommande utgifter utrangering	-50 083	0
Byggnad utrangering (innerdörrar)	-113 586	0
	251 827	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	7 642 771	7 441 027
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-551 139	-545 840
Tillkommande utgifter	-2 685 942	-2 556 824
Markanläggningar	-169 935	-169 935
	-3 407 015	-3 272 599
Årets avskrivningar/utrangering		
Årets avskrivning byggnader	-136 303	-5 299
Årets avskrivning tillkommande utgifter	2 685 942	-129 117
Tillkommande utgifter utrangering	50 083	0
Byggnad utrangering (innerdörrar)	5 669	0
	-80 552	-134 416
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-3 487 567	-3 407 015
Restvärde enligt plan vid årets slut	4 155 204	4 034 011
Varav		
Byggnader	4 139 046	162 913
Mark	16 158	16 158
Tillkommande utgifter	0	3 854 940
Taxeringsvärden		
Bostäder	16 800 000	16 800 000
Totalt taxeringsvärde	16 800 000	16 800 000
<i>varav byggnader</i>	<i>11 600 000</i>	<i>11 600 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>5 200 000</i>	<i>5 200 000</i>

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Installationer	1 065 525	1 065 525
	1 065 525	1 065 525
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 065 525	1 065 525
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-100 345	-46 000
	-100 345	-46 000
Årets avskrivningar		
Installationer	-54 345	-54 345
	-54 345	-54 345
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-154 691	-100 345
	-154 691	-100 345
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-154 691	-100 345
Restvärde enligt plan vid årets slut	910 834	965 179
Varav		
Installationer	910 834	965 179

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Andra långfristiga fordringar	36 000	36 000
Summa andra långfristiga fordringar	36 000	36 000

Not 15 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattefordringar	15 407	16 391
Skattekonto	22 021	374 304
Summa övriga fordringar	37 428	390 695

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	28 614	25 548
Förutbetalt förvaltningsarvode	72 939	69 987
Förutbetald kabel-tv-avgift	10 661	10 850
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	112 213	106 385

Not 17 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	559 543	1 532 853
Transaktionskonto	841 394	680 868
Summa kassa och bank	1 400 937	2 213 721

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	8 792 250	9 828 250
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 500 000	-4 792 250
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-36 000	-36 000
Långfristig skuld vid årets slut	6 256 250	5 000 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,70%	2025-02-12	2 500 000	0	0	2 500 000
SBAB	3,97%	2026-03-16	2 963 250	0	1 021 000	1 942 250
SWEDBANK	2,50%	2027-11-25	1 865 000	0	15 000	1 850 000
SBAB	2,44%	2029-02-12	2 500 000	0	0	2 500 000
Summa			9 828 250	0	1 036 000	8 792 250

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 36 000 kr, samt omförhandla lån på 2 500 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 6 256 250 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 19 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	625	625
Skuld för moms	-73	1 229
Summa övriga skulder	552	1 854

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	11 940	14 630
Upplupna räntekostnader	4 587	13 702
Upplupna driftskostnader	719	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	11 438
Upplupna elkostnader	13 183	8 719
Upplupna vattenavgifter	9 208	15 347
Upplupna värmekostnader	25 613	27 099
Upplupna styrelsearvoden	38 000	48 312
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	4 327
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	107 090	118 540
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	210 339	262 115



Not 21 Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fasrighetsinteckningar	10 000 000	10 000 000

Not 22 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Eslöv

Jonas Berg

Malin Lysmo

Johan Wester

Daniela Cea

Göran Olsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Faktor AB

Pauline Lennartsson
Auktoriserad revisor

Jimmy Pålsson
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557543843079

Dokument

Årsredovisning K3 ver 4

Huvuddokument

19 sidor

Startades 2025-04-09 13:38:35 CEST (+0200) av Niklas

Frisell (NF)

Färdigställt 2025-04-17 09:28:47 CEST (+0200)

Initierare

Niklas Frisell (NF)

Riksbyggen

niklas.frisell@riksbyggen.se

Signerare

Jonas Berg (JB)

RBF Eslövshus nr 3

jonaspiberg@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JONAS BERG"

Signerade 2025-04-11 17:21:12 CEST (+0200)

Malin Lysmo (ML)

RBF Eslövshus nr 3

malin.lysmo@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MALIN LYSMO"

Signerade 2025-04-10 12:22:29 CEST (+0200)

Johan Wester (JW)

RBF Eslövshus nr 3

j.wester.90@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHAN WESTER"

Signerade 2025-04-09 19:30:01 CEST (+0200)

Göran Olsson (GO)

RBF Eslövshus nr 3

golsson.eslov@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"GÖRAN OLSSON"

Signerade 2025-04-09 13:42:08 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557543843079

Daniela Cea (DC)
RBF Eslövshus nr 3
daniela.l.cea@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"DANIELA CEA"
Signerade 2025-04-09 14:41:09 CEST (+0200)

Jimmy Pålsson (JP)
RBF Eslövshus nr 3
jimmypl792@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JIMMY PÅLSSON"
Signerade 2025-04-09 13:40:40 CEST (+0200)

Pauline Lennartsson (PL)
Faktor AB
pauline.lennartsson@faktor.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Pauline Erika Jeanette Lennartsson"
Signerade 2025-04-17 09:28:47 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionssammanställning till styrelsen i RB Brf Eslövshus Nr 3, 742000-1252

Revisionen har utförts i enlighet med ISA (International Standards on Auditing) vilket har inneburit att jag har granskat resultat- och balansräkningen samt tilläggsupplysningar i årsredovisningen samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31. I enlighet med god revisionssed i Sverige innebär detta att jag planerat och genomfört revisionen för att med rimlig säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

Revisionen omfattar bland annat följande kontroller:

- Kontroll av ingående balanser
- Granskning av att belopp i huvudboken motsvaras av belopp i årsredovisningen
- Avstämning av tillgångar och skulder
- Granskning av större förändringar i balansräkningen
- Granskning av resultaträkningens poster med avseende på att identifiera väsentliga felaktigheter.
- Granskning och bedömning av styrelsens förvaltning
- Granskning av väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen.

Vidare omfattar revisionen även granskning av:

- Budget. Signerad budget för kommande räkenskapsår saknas. Bör fastställas snarast.
- Underhållsplan. Att den är uppdaterad samt att planerade underhåll och genomsnittlig kostnad för tidsperioden bedöms vara rimlig.
- Avgiftsnivå. Föreningens resultat justerat för avskrivningar och underhåll täcker den genomsnittliga underhållskostnaden över tid.
- Samtliga styrelseprotokoll. Dessa bedöms uppfylla kraven för styrelseprotokoll. Bland annat att stora underhåll/investeringar och bokslut behandlas, konstituering av styrelsen sker, nya medlemmar beviljats medlemskap, protokollen är numrerade och justerade.

Vid kontroll noterades det att den registrerade styrelsen (ink. suppleanter) inte motsvarar det som valts på stämman. Viktigt att registreringen uppdateras så fort det sker en ändring i styrelsen.



FAKTOR

Slutsats:

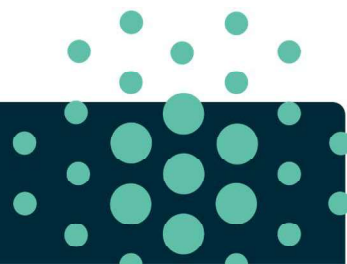
Vid genomförd granskning har inte noterats någon avvikelse i slutlig, av förvaltaren rättad, årsredovisning eller styrelsens förvaltning som föranleder anmärkning i revisionsberättelsen.

Min bedömning är att styrelsen har skött förvaltningen av föreningen på ett bra sätt och att det föreligger förutsättningar för fortsatt drift ur ett långsiktigt perspektiv.



Ystad den 26 mars 2025

Pauline Lennartsson
Auktoriserad revisor



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.

Riksbyggen Brf Eslövshus nr 3

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Riksbyggen Brf
Eslövshus nr 3 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

