

Årsredovisning

2023-09-01 – 2024-08-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Eskilstunahus nr 12
org.nr. 718000-3449



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Eskilstunahus nr 12
får härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-09-01 till 2024-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Eskilstuna kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1959. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1962-03-09 och nuvarande stadgar registrerades 2019-04-15.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 42% till 12%.

Kommande verksamhetsår har föreningen tre lån som villkorsändras och dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 142 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -162 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Tofslärkan 1 i Eskilstuna kommun. På fastigheten finns byggnader med 46 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1960. Fastighetens adress är Gillbergavägen 46-48, Werretorpsgatan 2-4 och Linnégatan 4 i Eskilstuna.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam via försäkringsmäklaren Gallagher. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
3 rum och kök	6
4 rum och kök	40

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	15



Total tomtarea	13 987 m ²
Bostäder bostadsrätt	3 729 m ²

Årets taxeringsvärde	54 422 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	51 454 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 214 tkr och planerat underhåll för 324 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i april 2024. I och med övergången till Komponentavskrivning görs i år ingen avsättning till underhållsfonden. 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.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Bostäder	7 353
Gemensamma utrymmen, bland annat tvättstugeutr	191 684
Installationer, ventilation och armaturer	124 643



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lena Eriksson	Ordförande	2025–2026
Ulrica Nilsson	Sekreterare	2024–2025
Inger Björk	Ledamot	2025–2026
Fredrik Lange	Ledamot	2024–2025
George Bruggeman Thors	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anette Haavisto	Suppleant	2024–2025
Asim Abdurahmanovic	Suppleant	2025–2026
Christian Irankeje	Suppleant	2024–2025
Kerstin Jansson	Suppleant	2025–2026
Birgitta Kuivalainen	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2024–2025
Eivor Lind	Förtroendevald revisor	2024–2025

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Marianne Selin	2024–2025
Tarja Lindberg	2024–2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Föreningen har under året utfört ett projekt som omfattade stom- och badrumsrenovering, omdragning av el samt komplett värmebyte, nya rör och radiatorer i samtliga lägenheter samt renovering av tvättstuga, till en kostnad om totalt 30 000 000 kr.

Föreningen har under verksamhetsåret övergått från redovisningsprincipen K2 till K3. Bokslutet per 2024-08-31 är upprättat enligt K3-regelverket.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 70 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 71 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 oktober 2023 då avgifterna höjdes med 30%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 10,0 % från och med 2025-01-01.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 948 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 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.).

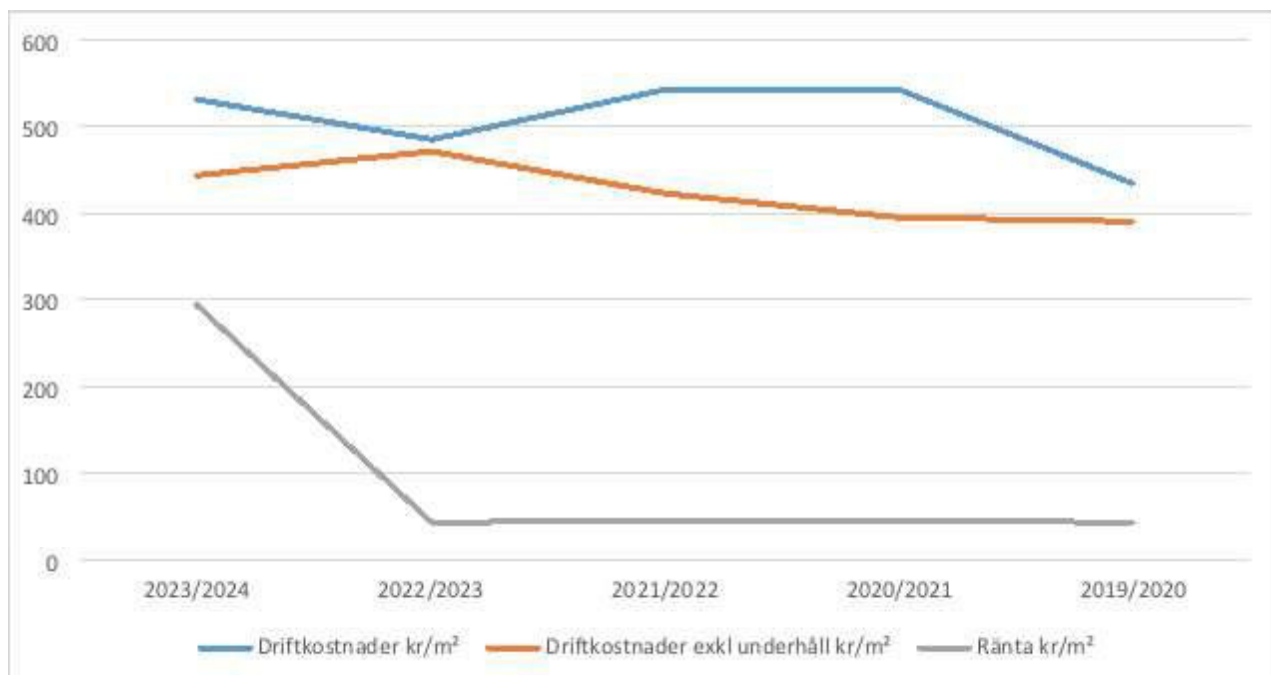


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	3 363	2 631	2 616	2 567	2 517
Resultat efter finansiella poster*	-305	36	-172	-199	-235
Årets resultat	-305	36	-172	-199	-235
Resultat exkl avskrivningar	-162	208	-1	-27	-63
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-162	-520	-648	-674	-679
Balansomslutning	47 493	22 743	17 926	18 136	18 282
Årets kassaflöde	-81	26	-58	1	-2 019
Soliditet %*	5	12	15	16	17
Likviditet %	12	42	249	282	355
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	104	98	98	97	97
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	942	690	685	672	659
Driftkostnader kr/kvm	531	485	542	543	434
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	444	470	423	394	389
Energikostnad kr/kvm*	201	200	200	194	181
Underhållsfond kr/kvm	1 102	1 189	1 009	954	929
Reservering till underhållsfond kr/kvm	0	195	174	174	165
Sparande kr/kvm*	43	71	119	141	28
Ränta kr/kvm	294	44	45	45	43
Skuldsättning kr/kvm*	11 774	3 807	3 845	3 882	3 920
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	11 774	3 807	3 845	3 882	3 920
Räntekänslighet %*	12,5	5,5	5,6	5,8	6,0

* 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.

Upplysning vid förlust:

Uppkommen förlust beror till största delen på ökande räntekostnader i samband med den stora stamreoveringen.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	425 851	4 432 981	-2 106 607	36 177
Disposition enl. årsstämmobeslut			36 177	-36 177
Reservering underhållsfond		0	0	
Ianspråktagande av underhållsfond		-323 679	323 679	
Årets resultat				-304 566
Vid årets slut	425 851	4 109 302	-1 746 751	-304 566

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 070 429
Årets resultat	-304 566
Årets ianspråktagande av underhållsfond	323 679
Summa	-2 051 316

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-2 051 316**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 362 740	2 631 480
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 985	5 073
Summa rörelseintäkter		3 372 725	2 636 552
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 979 101	-1 807 716
Övriga externa kostnader	Not 5	-462 119	-428 632
Personalkostnader	Not 6	-68 612	-44 022
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-142 274	-171 697
Summa rörelsekostnader		-2 652 107	-2 452 067
Rörelseresultat		720 619	184 485
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	1 380
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	79 144	15 247
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 104 329	-164 935
Summa finansiella poster		-1 025 185	-148 308
Resultat efter finansiella poster		-304 566	36 177
Årets resultat		-304 566	36 177



Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	45 036 615	15 178 514
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	0	5 000 000
Summa materiella anläggningstillgångar		45 036 615	20 178 514
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	69 000	69 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		69 000	69 000
Summa anläggningstillgångar		45 105 615	20 247 514
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	60	0
Övriga fordringar	Not 15	794	212
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	91 952	119 857
Summa kortfristiga fordringar		92 806	120 069
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	2 294 168	2 375 380
Summa kassa och bank		2 294 168	2 375 380
Summa omsättningstillgångar		2 386 974	2 495 449
Summa tillgångar		47 492 589	22 742 964



Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		425 851	425 851
Fond för yttre underhåll		4 109 302	4 432 981
Summa bundet eget kapital		4 535 153	4 858 832
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−1 746 750	−2 106 607
Årets resultat		−304 566	36 177
Summa fritt eget kapital		−2 051 316	−2 070 429
Summa eget kapital		2 483 837	2 788 402
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	25 870 000	14 056 810
Summa långfristiga skulder		25 870 000	14 056 810
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	18 036 810	140 000
Leverantörsskulder	Not 19	51 510	5 100 007
Skatteskulder	Not 20	19 051	65 668
Övriga skulder	Not 21	242 130	308 111
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	789 252	283 965
Summa kortfristiga skulder		19 138 752	5 897 751
Summa eget kapital och skulder		47 492 589	22 742 964



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	720 619	184 485
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	142 274	171 697
	862 893	356 182
Erhållen ränta	42 542	16 627
Erlagd ränta	-883 516	-165 102
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	21 919	207 708
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	63 865	37 400
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-4 876 622	4 892 202
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-4 790 838	5 137 310
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-30 000 375	0
Investeringar i pågående byggnation	0	-5 000 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-30 000 375	-5 000 000
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-290 000	-140 000
Upptagna lån	30 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	29 710 000	-140 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-81 213	-2 690
Likvida medel vid årets början	2 375 380	2 349 604
Likvida medel vid årets slut	2 294 168	2 375 380



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader stomme	Linjär	120
Byggnad dörrar invändiga	Linjär	20
Byggnad elinstallationer	Linjär	50
Byggnad utvändiga dörrar	Linjär	50
Byggnad fasad	Linjär	70
Byggnad fönster	Linjär	50
Byggnad tak	Linjär	50
Byggnad vatten och avlopp	Linjär	50
Byggnad ventilation	Linjär	30
Byggnad värmesystem	Linjär	50
P-platser med el	Linjär	10

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Årsavgifter, bostäder	3 536 740	2 597 400
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-24 400	-24 400
Hyror, garage	57 600	56 640
Hyror, p-platser	10 800	10 800
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-3 200	-4 160
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 800	-4 800
Rabatter	-210 000	0
Summa nettoomsättning	3 362 740	2 631 480

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Övriga ersättningar	3 439	4 957
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	-4
Övriga rörelseintäkter	6 550	120
Summa övriga rörelseintäkter	9 985	5 073

Not 4 Driftskostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Underhåll	-323 679	-56 126
Reparationer	-213 719	-151 517
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-408 165	-385 905
Försäkringspremier	-93 062	-74 486
Kabel- och digital-TV	-20 983	-21 365
Återbäring från Riksbyggen	400	4 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 876	0
Serviceavtal	-12 733	-18 189
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-2 685
Snö- och halkbekämpning	-48 750	-238 984
Förbrukningsinventarier	-5 868	-9 283
Vatten	-150 863	-166 559
Fastighetsel	-94 637	-90 045
Uppvärmning	-502 492	-490 287
Sophantering och återvinning	-82 027	-82 266
Förvaltningsarvode drift	-19 648	-24 519
Summa driftskostnader	-1 979 101	-1 807 716



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Förvaltningsarvode administration	-387 738	-370 928
IT-kostnader	-11 727	-7 930
Arvode, yrkesrevisorer	-27 500	-23 000
Övriga förvaltningskostnader	-16 133	-11 981
Kreditupplysningar	0	-54
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 438	-3 990
Representation	-2 800	-569
Kontorsmateriel	-3 096	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-15
Medlems- och föreningsavgifter	-4 140	-4 140
Köpta tjänster	0	-4 025
Bankkostnader	-5 547	-2 000
Summa övriga externa kostnader	-462 119	-428 632

Not 6 Personalkostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Styrelsearvoden	-42 125	-24 350
Sammanträdesarvoden	-10 000	-9 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 500	-1 500
Övriga personalkostnader	0	-334
Sociala kostnader	-13 987	-8 238
Summa personalkostnader	-68 612	-44 022

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

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Avskrivning Byggnader	-136 274	0
Avskrivning Markanläggningar	-6 000	-6 000
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-165 697
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-142 274	-171 697

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	1 380
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	1 380



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	633	4 810
Ränteintäkter från likviditetsplacering	77 760	10 396
Övriga ränteintäkter	752	41
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	79 144	15 247

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 095 736	-164 545
Övriga räntekostnader	-8 593	-390
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 104 329	-164 935

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Byggnader	7 285 826	7 285 826
Mark	14 248 500	14 248 500
Markanläggning	60 000	60 000
	21 594 326	21 594 326
Årets anskaffningar		
Byggnader	30 000 375	0
	30 000 375	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	51 594 701	21 594 326

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-6 415 812	-6 244 115
	-6 415 812	-6 244 115

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-142 274	-171 697
	-142 274	-171 697

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-6 558 086	-6 415 812
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	30 764 115	900 014
Mark	14 248 500	14 248 500
Markanläggningar	24 000	30 000



Taxeringsvärden

Småhus	54 422 000	51 454 000
--------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde	54 422 000	51 454 000
<i>varav byggnader</i>	<i>24 062 000</i>	<i>25 602 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>30 360 000</i>	<i>25 852 000</i>

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-08-31	2023-08-31
Stamreovering	5 000 000	5 000 000
Omklassificering	-5 000 000	0
Vid årets slut	0	5 000 000

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Andra långfristiga fordringar	69 000	69 000
Summa andra långfristiga fordringar	69 000	69 000

Not 14 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	60	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	60	0

Not 15 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	794	212
Summa övriga fordringar	794	212

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	36 602	0
Förutbetalda försäkringspremier	14 553	25 757
Förutbetalt förvaltningsarvode	32 135	79 051
Förutbetald kabel-tv-avgift	3 774	1 842
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	287	474
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 600	12 733
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	91 952	119 857



Not 17 Kassa och bank

	2024-08-31	2023-08-31
Bankmedel	1 609 273	1 568 115
Transaktionskonto	684 895	807 265
Summa kassa och bank	2 294 168	2 375 380

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-08-31	2023-08-31
Inteckningslån	43 906 810	14 196 810
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−440 000	−140 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	−17 596 810	0
Långfristig skuld vid årets slut	25 870 000	14 056 810

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
Stadshypotek	0,90%	2024-10-29	7 248 500,00	0,00	0,00	7 248 500,00
SBAB	4,59%	2025-02-06	0,00	10 000 000,00	25 000,00	9 975 000,00
Stadshypotek	1,19%	2025-04-30	473 310,00	0,00	0,00	473 310,00
SBAB	3,97%	2025-11-17	0,00	10 000 000,00	50 000,00	9 950 000,00
SBAB	4,59%	2027-09-15	0,00	10 000 000,00	75 000,00	9 925 000,00
Stadshypotek	1,43%	2029-09-30	6 475 000,00	0,00	140 000,00	6 335 000,00
Summa			14 196 810,00	30 000 000,00	290 000,00	43 906 810,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår beräknar föreningen amortera 440 tkr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 440 tkr årligen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 9 975 000 kr i SBAB och 7 721 810 kr i Stadshypotek som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har för avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 19 Leverantörsskulder

	2024-08-31	2023-08-31
Leverantörsskulder	45 426	5 100 007
Ej reskontraförda leverantörsskulder	6 084	0
Summa leverantörsskulder	51 510	5 100 007



Not 20 Skatteskulder

	2024-08-31	2023-08-31
Skatteskulder	19 051	65 668
Summa skatteskulder	19 051	65 668

Not 21 Övriga skulder

	2024-08-31	2023-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	242 130	286 368
Skuld sociala avgifter och skatter	0	21 743
Summa övriga skulder	242 130	308 111

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna sociala avgifter	13 987	0
Upplupna räntekostnader	234 434	13 621
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	144 115	0
Upplupna elkostnader	4 915	8 036
Upplupna vattenavgifter	13 721	12 956
Upplupna värmekostnader	21 280	21 217
Upplupna kostnader för renhållning	6 919	6 925
Upplupna styrelsearvoden	54 625	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 200	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	294 056	221 210
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	789 252	283 965

Not 23 Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
Företagsinteckning	44 777 000	14 777 000

Not 24 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 25 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

Lena Eriksson

Ulrica Nilsson

Inger Björk

Fredrik Lange

George Bruggeman Thors

Vår revisionsberättelse har lämnats

Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Eivor Lind
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557538792575

Dokument

219212 Årsredovisning 2023-2024 Riksbyggen Brf Eskilstunahus nr 12 Huvuddokument 20 sidor <i>Startades 2025-02-11 17:42:43 CET (+0100) av Birgitta Kuivalainen (BK)</i> <i>Färdigställt 2025-02-18 17:24:30 CET (+0100)</i>	219212 Bilagor 2023-2024 Riksbyggen Brf Eskilstunahus nr 12 Bilaga 1 6 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet <i>Bifogad av Birgitta Kuivalainen (BK)</i>
--	---

Initierare

Birgitta Kuivalainen (BK) Riksbyggen <i>birgitta.kuivalainen@riksbyggen.se</i>

Signerare

Lena Eriksson (LE) Riksbyggen Bostadsrättsförening Eskilstunahus nr 12 <i>erilen1961@gmail.com</i>  <i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LENA ERIKSSON"</i> <i>Signerade 2025-02-11 17:46:07 CET (+0100)</i>	Ulrica Nilsson (UN) Riksbyggen Bostadsrättsförening Eskilstunahus nr 12 <i>ulricanilsson61@hotmail.com</i>  <i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anna Katarina Ulrica Nilsson"</i> <i>Signerade 2025-02-12 09:07:02 CET (+0100)</i>
Inger Björk (IB) Riksbyggen Bostadsrättsförening Eskilstunahus nr 12 <i>ingbjo2@gmail.com</i>  <i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "INGER BJÖRK"</i> <i>Signerade 2025-02-11 17:54:36 CET (+0100)</i>	Fredrik Lange (FL) Riksbyggen Bostadsrättsförening Eskilstunahus nr 12 <i>fredrik.lange@kransensgummi.se</i>  <i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Fredrik Lange"</i> <i>Signerade 2025-02-13 11:30:33 CET (+0100)</i>



Verifikat

Transaktion 09222115557538792575

George Bruggeman Thors (GBT)

Riksbyggen Bostadsrättsförening Eskilstunahus nr 12
george.bruggemanthors@riksbyggen.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"George Bruggeman Thors"
Signerade 2025-02-12 08:29:17 CET (+0100)*

Benjamin Henriksson (BH)

KPMG AB
benjamin.henriksson@kpmg.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MATS BENJAMIN HENRIKSSON"
Signerade 2025-02-18 17:24:30 CET (+0100)*

Eivor Lind (EL)

Riksbyggen Bostadsrättsförening Eskilstunahus nr 12
eivorlind3912@gmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"EIVOR LIND"
Signerade 2025-02-14 17:13:57 CET (+0100)*

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Eskilstunahus nr 12, org. nr 718000-3449

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Eskilstunahus nr 12 för räkenskapsåret 2023-09-01—2024-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för-mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten el-ler inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte in-nehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oe-gentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säker-het, 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 be-slut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som an-vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis-ningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an-tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions-bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak-tor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärk-samheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsent-liga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otill-räckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slut-satser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till da-tumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser el-ler förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Eskilstunahus nr 12 för räkenskapsåret 2023-09-01—2024-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse 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.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Umeå den

KPMG AB

Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor

Eivor Lind
Förtroendevald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

EIVOR LIND

Undertecknare

Serienummer: efe3b0f19a7815[...]6a05e1a0c5737

IP: 2.69.xxx.xxx

2025-02-12 15:47:56 UTC



MATS BENJAMIN HENRIKSSON

Undertecknare

Serienummer: 77d20be123de22[...]f3517df674e0f

IP: 195.84.xxx.xxx

2025-02-18 16:25:50 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

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, d.v.s. 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.

Arsavgift

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 i stället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

Nyckeltal

Belopp i SEK	2024-08-31	2023-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	1 979 101	1 807 716
Övriga externa kostnader	462 119	428 632
Personalkostnader	68 612	44 022
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	142 274	171 697
Finansiella poster	1 025 185	148 308
Summa kostnader	3 677 291	2 600 375

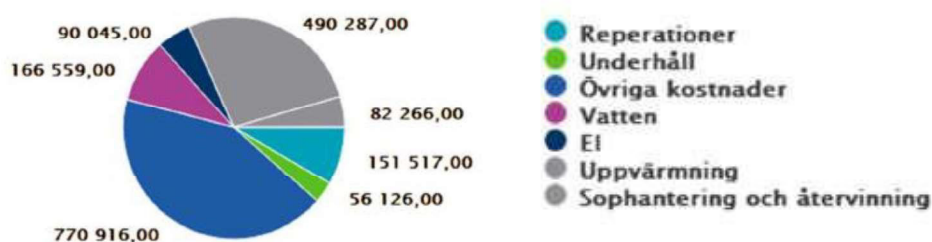
Kostnadsfördelning



Driftkostnadsfördelning

Belopp i SEK	2024-08-31	2023-08-31
Utemiljö extra	7 457	24 519
Rabatt/återbäring från RB	-400	-4 500
Systematiskt brandskyddsarbete	2 876	0
Serviceavtal	12 733	18 189
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	2 685
Snö- och halkbekämpning	48 750	238 984
Rep bostäder utg för köpta tj	6 334	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	6 959	2 214
Rep gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	35 691	29 526
Rep installationer utg för köpta tj	81 248	7 051
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	1 458	13 822
Rep install utg för köpta tj Värme	2 458	47 557
Rep install utg för köpta tj Ventilation	27 013	0
Rep install utg för köpta tj El	1 138	11 653
Rep huskropp utg för köpta tj	4 575	0
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	6 338
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	6 602	1 150
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	18 322
Rep huskropp utg för köpta tj Balkonger	0	2 050
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	13 063	0
Rep markytor utg för köpta tj	3 273	9 592
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	0	1 119
Försäkringsskador	22 683	1 125
Vandalisering	1 225	0
UH bostäder utg för köpta tj	7 353	0
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	83 559	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	108 125	0
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	56 063	0
UH installationer utg för köpta tj El	68 580	0
UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	17 814
UH Markytor utg för köpta tj	0	29 718
UH Garage o P-plats utg för köpta tj	0	8 594
Fastighetsel	94 637	90 045
Uppvärmning	502 492	490 287
Vatten	150 863	166 559
Avfallshantering	82 027	82 266
Fastighetsförsäkring	93 062	74 486
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	20 983	21 365
Extradebiteringar teknisk förvaltning	4 156	0
Felanmälan/jour	8 034	0
Fastighetsskatt	408 165	385 905
Förbrukningsmaterial	5 868	9 283
Summa driftkostnader	1 979 101	1 807 716

Driftkostnadsfördelning



Riksbyggen Bostadsrättsförening Eskilstunahus nr 12

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Eskilstunahus
nr 12 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

