

Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Eslövshus nr 7
Org nr: 742000-1310

2024-01-01 – 2024-12-31





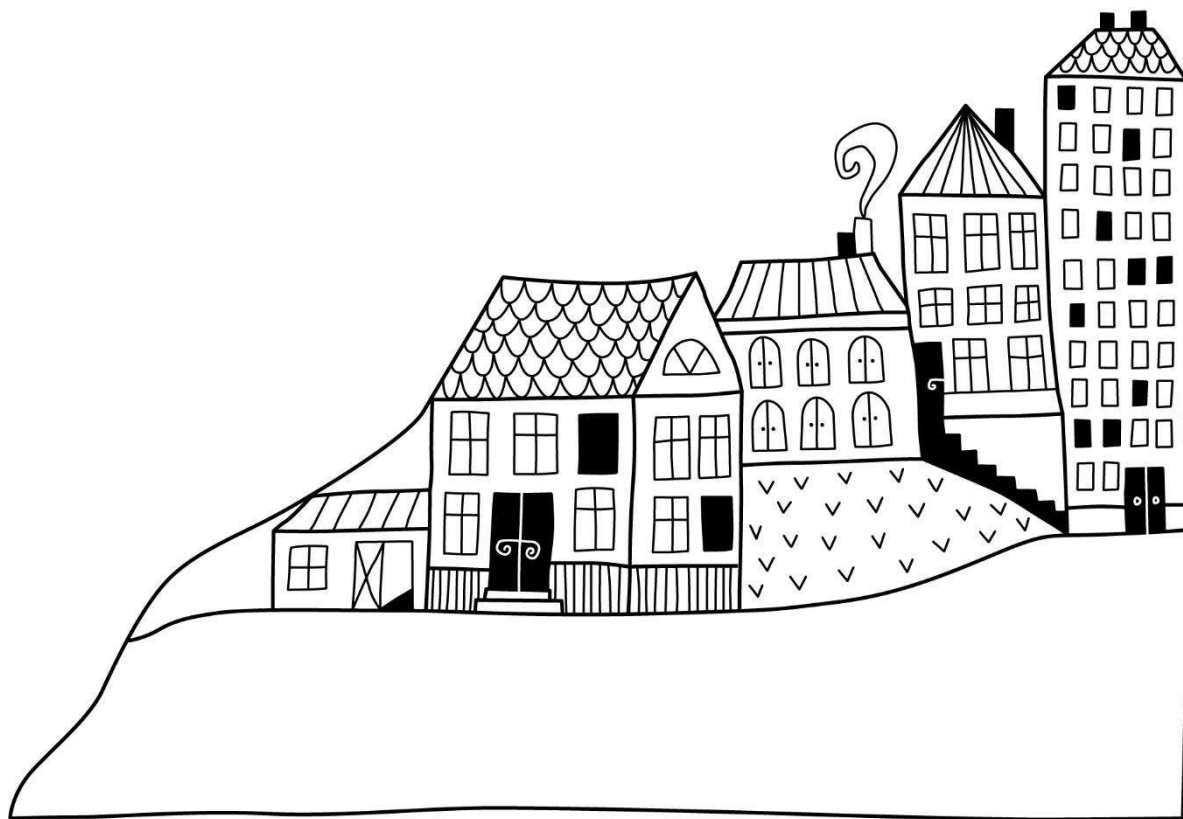
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Nyckeltal

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Eslövshus nr 7 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret

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 räkensårsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1962-11-15. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1966-01-29 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-14.

Årets resultat är bättre än föregående år framför allt p.g.a. lägre kostnader för driftkostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på höga underhållskostnader Föreningen har under året bytt regelverk från K2 till K3 vilket innebär att årets underhållskostnader har aktiverats och bokförts som en tillgång med avskrivning i stället för att belasta resultaträkningen.

Föreningen har under året färdigställt underhållsarbete med byte av spill- och tappvattenledningar.

Taxebundna kostnader har ökat jämfört med föregående år och då framför allt elkostnader som blivit högre.

Räntekostnaderna har ökat framför allt p.g.a. nyupptagna lån som använts till att finansiera underhållsarbete av spill- och tappvattenledningar.

Årets resultat är bättre än föregående år.

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

Föreningens likviditet har under året minskat p.g.a. det underhållsarbete som utförts under året. Arbetet avslutades under sommaren 2024.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 382% till 243%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 524% till 343%.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Hunden 5 och Sebran 32 i Eslövs Kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med 51 lägenheter samt 1 uthyrningslokal. Byggnaderna är uppförda 1963. Fastigheternas adress är Vikingavägen 3 - 4 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	6
2 rum och kök	18
3 rum och kök	24
4 rum och kök	3

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	2
Antal garage	4

Total tomtarea	8 099 m ²
Total bostadsarea	3 587 m ²
Garagelokaler	82 m ²
Lokaler hyresrätt	121 m ²
Total lokalarea	203 m ²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 161 m² (garagelokaler 82 m² och hyreslokal 79 m², ej inräknat styrelserum 42 m²).

Årets taxeringsvärde	44 853 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	44 853 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²
Vänsterpartiet	79

Intäkter från lokalhyror utgör ca 2,19 % av föreningens nettoomsättning.

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 46 tkr och planerat underhåll för 0 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 oktober 2024 och visar på ett underhållsbehov på 1 479 tkr per år för de närmaste 30 åren. Föreningens underhållsbehov är uppdelat i en del komponentutbyte, 1 064 tkr per år, och en del planerat underhåll, 146 tkr per år. Komponentutbyte bokförs som en tillgång med avskrivning och planerat underhåll belastar resultaträkningen enligt regelverket K3 som föreningen nu tillämpar. Den genomsnittliga utgiften på evig sikt uppgår till 1 210 tkr (319 kr/m²) per år och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. Avsättning för verksamhetsåret har inte gjorts under året då fondvärdet är väldigt högt i relation till resultatpåverkande planerade underhåll.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fönsterbyte	2003
Värmepumpar	2009
Balkongrenovering	2010
Takrenovering	2013
Spolning av avloppsstammar	2015
Injustering av ventilationssystem	2015
Värmeväxlare	2016
Ombyggnad utemiljö framför fastighet	
Vikingavägen 3A-C	2016
Utrymningslarm, stolpar och armaturer samt ny tvättmaskin	2018
Inköp tvättmaskin samt spolning och filmning stammar	2019
Asfaltering gemensamma ytor	2019
Uppgradering styrsystem	2021
Relining av spillvatten	2024

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Magnus Ekholm	Ordförande	2025
Gunilla Nihlén	Sekreterare	2026
Carina Rasmussen	Ledamot	2026
Robin Rosenqvist	Ledamot	2025
Robert Hansson	Representant Riksbyggen	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mauritz Nilsson	Suppleant	2026
Patrik Asmundsson	Suppleant	2025
Laura Kastrati	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

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

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har färdigställt byte av spill- och reliningrelining under året. Utöver detta har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 64 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 63 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 4%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 9% från och med 2025-01-01.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 696 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 13 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna.

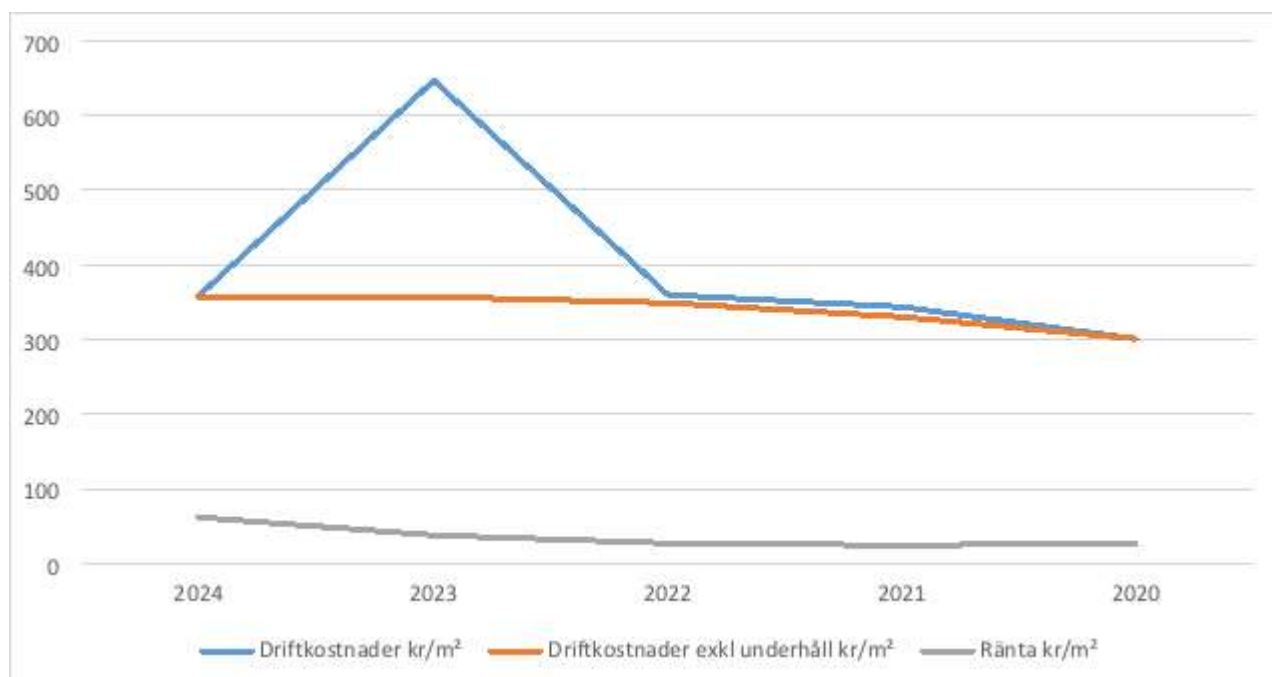
Under året har bostadsrättsföreningen använt 177 958 kWh fastighetsel och 262 270 kWh värmeenergi. Föregående år använde föreningen 168 234 kWh el och 286 460 kWh värme.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	3 312	3 238	3 046	2 978	2 954
Rörelsens intäkter	3 312	3 386	3 056	2 991	2 960
Resultat efter finansiella poster*	123	-325	442	441	566
Årets resultat	123	-325	442	441	566
Resultat exkl. avskrivningar	514	75	862	862	991
Resultat exkl. avskrivningar men inkl. reservering till underhållsfond	514	-595	196	260	388
Balansomslutning	14 184	11 433	11 937	11 625	11 305
Årets kassaflöde	-1 446	-286	716	740	659
Soliditet %*	38	46	47	45	42
Likviditet %	215	382	184	198	198
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	98	93	97	97	98
Avgifts- och hyresbortfall %	0,7	0,7	0,7	0,8	0,8
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	902	882	824	812	806
Driftkostnader kr/kvm	356	646	360	342	299
Driftkostnader exkl. underhåll kr/kvm	356	356	347	330	299
Energikostnad kr/kvm*	248	217	203	217	183
Underhållsfond kr/kvm	1 579	1 579	1 692	1 529	1 382
Reservering till underhållsfond kr/kvm	-	177	176	159	159
Sparande kr/kvm*	172	310	240	239	261
Ränta kr/kvm	61	36	25	23	25
Skuldsättning kr/kvm*	2 172	1 431	1 479	1 526	1 573
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 295	1 512	1 562	1 612	1 662
Räntekänslighet %*	2,5	1,7	1,9	2,0	2,1

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	259 998	5 983 644	−613 027	−324 679
Disposition enl. årsstämmobeslut			−324 679	324 679
Årets resultat				310 343
Vid årets slut	259 998	5 983 644	−937 706	310 343

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat −937 706

Årets resultat 310 343

Summa −627 363

Styrelsen föreslår följande behandling
av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 627 363

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	3 312 001	3 237 836
Övriga rörelseintäkter	Not 3	44	147 860
Summa		3 312 045	3 385 696
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 350 879	-2 449 988
Övriga externa kostnader	Not 5	-803 918	-747 708
Personalkostnader	Not 6	-72 513	-71 789
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-390 776	-400 069
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-137 398	0
Summa rörelsekostnader		-2 755 484	-3 669 554
Rörelseresultat		556 561	-283 858
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 9	0	2 040
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 10	31 210	93 044
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 11	-277 427	-135 905
Summa finansiella poster		-246 217	-40 821
Resultat efter finansiella poster		310 344	-324 679
Årets resultat		310 344	-324 679

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 12	11 882 690	6 710 864
Summa materiella anläggningstillgångar		11 882 690	6 710 864
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	102 000	102 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		102 000	102 000
Summa anläggningstillgångar		11 984 690	6 812 864
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	0	1 294
Övriga fordringar	Not 15	40 772	654 626
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	289 812	274 931
Summa kortfristiga fordringar		330 584	930 851
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	2 242 902	3 689 070
Summa kassa och bank		2 242 902	3 689 070
Summa omsättningstillgångar		2 573 486	4 619 921
Summa tillgångar		14 558 176	11 432 785

Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	259 998	259 998
Fond för yttre underhåll	5 983 644	5 983 644
Summa bundet eget kapital	6 243 642	6 243 642
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-937 706	-613 027
Årets resultat	310 344	-324 679
Summa fritt eget kapital	-627 362	-937 706
Summa eget kapital	5 616 279	5 305 936
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	7 732 733
Summa långfristiga skulder		7 732 733
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	496 700
Leverantörsskulder		309 285
Skatteskulder		7 060
Övriga skulder	Not 19	71 156
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	324 962
Summa kortfristiga skulder		1 209 163
Summa eget kapital och skulder	14 558 176	11 432 785

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	369 329	-283 858
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	390 776	400 069
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	137 398	
	897 503	116 211
Erhållen ränta	31 210	95 084
Erlagd ränta	-276 538	-132 139
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	652 175	79 157
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	974 730	-181 839
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-178 473	-3 701
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 448 432	-106 383
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-5 700 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 700 000	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-194 600	-179 600
Upptagna lån	3 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 805 400	-179 600
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-1 446 168	-285 983
Likvida medel vid årets början	3 689 070	3 975 053
Likvida medel vid årets slut	2 242 902	3 689 070

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

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
Byggnad stomme	Linjär	132
Byggnad vatten och avlopp	Linjär	40
Byggnad balkonger	Linjär	36
Byggnad invändiga dörrar	Linjär	23
Byggnad elinstallationer	Linjär	21
Byggnad utvändiga dörrar och portar	Linjär	35
Byggnad fasad	Linjär	21
Byggnad fönster	Linjär	34
Byggnad inre ytskikt	Linjär	18
Byggnad tak	Linjär	37
Byggnad ventilation	Linjär	23
Byggnad värmesystem	Linjär	24
Byggnad tvättstugeutrustning	Linjär	13

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	2 494 620	2 398 776
Hyror, lokaler	72 516	69 696
Hyror, garage	12 000	12 000
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-22 356	-22 356
Bränsleavgifter, bostäder	319 860	319 860
Elavgifter	177 460	204 136
Kabel-tv-avgifter	100 980	100 980
Balkonginglasning	140 940	140 940
Övriga ersättningar	14 779	8 098
Övriga sidointäkter	1 202	5 706
Summa nettoomsättning	3 312 001	3 237 836

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	147 320
Övriga rörelseintäkter	44	540
Summa övriga rörelseintäkter	44	147 860

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	0	-1 100 000
Reparationer	-46 490	-82 074
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-73 411	-83 569
Försäkringspremier	-67 616	-56 347
Kabel- och digital-TV	-109 572	-107 249
Återbäring från Riksbyggen	800	6 400
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 514	-8 320
Obligatoriska besiktningar	0	-70 643
Snö- och halkbekämpning	-13 326	-9 892
Drift och förbrukning, övrigt	0	-9 988
Förbrukningsinventarier	-5 509	-794
Vatten	-267 421	-201 951
Fastighetsel	-402 791	-335 636
Uppvärmning	-268 167	-285 826
Sophantering och återvinning	-92 342	-87 344
Förvaltningsarvode drift	-2 520	-16 756
Summa driftskostnader	-1 350 879	-2 449 988

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-722 468	-692 439
IT-kostnader	0	-573
Arvode, yrkesrevisorer	-13 313	-15 000
Övriga förvaltningskostnader	-40 938	-15 377
Kreditupplysningar	-2 929	-768
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 309	-15 225
Representation	-900	0
Kontorsmateriel	-8 717	-3 953
Medlems- och föreningsavgifter	-2 142	-2 142
Bankkostnader	-4 202	-2 232
Summa övriga externa kostnader	-803 918	-747 708

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Lön till kollektivanställda	-2 590	-7 420
Styrelsearvoden	-36 000	-35 000
Sammanträdesarvoden	-21 300	-17 500
Övriga kostnadsersättningar	-258	-515
Pensionskostnader	-111	-317
Sociala kostnader	-12 255	-11 037
Summa personalkostnader	-72 513	-71 789

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-390 776	0
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-400 069
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-390 776	-400 069

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	-137 398	0
Summa övriga rörelsekostnader	-137 398	0

Not 9 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	2 040
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	2 040

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	23 177	83 091
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	5
Övriga ränteintäkter	8 033	9 948
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	31 210	93 044

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-230 797	-135 905
Övriga finansiella kostnader	-46 630	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-277 427	-135 905

Not 12 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	2 589 155	2 589 155
Mark	100 000	100 000
Tillkommande utgifter	12 177 550	12 177 550
	14 866 705	14 866 705
Årets anskaffningar		
Byggnader	5 700 000	0
Byggnad justering pga. K3	10 870 915	0
	16 570 915	0
Avyttringar och utrangeringar		
Utrangeringar tillkommande utgifter pga. justering K3	-12 177 550	0
	-12 177 550	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	19 260 070	14 866 705
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 589 155	-2 589 155
Tillkommande utgifter	-5 566 686	-5 166 617
	-8 155 841	-7 755 772
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-390 776	0
Årets avskrivning restvärde vatten och avlopp pga. aktivering enl. K3	-137 398	0
Årets avskrivning byggnader pga. justering K3	-4 260 052	0
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	-400 069
Årets avskrivning tillkommande utgifter pga. justering K3	5 566 686	0
	778 460	-400 069
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-7 377 381	-8 155 841
Restvärde enligt plan vid årets slut	11 882 690	6 710 864
Varav		
Byggnader	11 782 690	0
Mark	100 000	100 000
Tillkommande utgifter	0	6 610 864
Taxeringsvärden		
Bostäder	44 600 000	44 600 000
Lokaler	253 000	253 000
Totalt taxeringsvärde	44 853 000	44 853 000
<i>varav byggnader</i>	<i>31 253 000</i>	<i>31 253 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>13 600 000</i>	<i>13 600 000</i>

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Andra långfristiga fordringar	102 000	102 000
Summa andra långfristiga fordringar	102 000	102 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	1 294
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	1 294

Not 15 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	22 659	654 626
Andra kortfristiga fordringar	18 113	0
Summa övriga fordringar	40 772	654 626

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	75 731	67 616
Förutbetalt förvaltningsarvode	187 232	180 617
Förutbetald kabel-tv-avgift	26 850	26 699
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	289 812	274 931

Not 17 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handkassa	10 000	10 000
Bankmedel	41 116	3 217 939
Transaktionskonto	2 191 786	461 130
Summa kassa och bank	2 242 902	3 689 070

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	8 229 433	5 424 033
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	–496 700	–506 300
Långfristig skuld vid årets slut	7 732 733	4 917 733

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SWEDBANK		2024-11-25	326 700	–287 100	39 600	0
SWEDBANK	3,87%	2025-05-28	0	287 100	0	287 100
SWEDBANK	2,30%	2026-03-25	1 475 000	0	50 000	1 425 000
STADSHYPOTEK	1,10%	2026-04-30	800 000	0	0	800 000
SWEDBANK	3,61%	2027-05-25	0	3 000 000	15 000	2 985 000
SWEDBANK	4,17%	2027-09-24	1 142 958	0	40 000	1 102 958
SWEDBANK	4,30%	2028-08-25	1 679 375	0	50 000	1 629 375
Summa			5 424 033	3 000 000	194 600	8 229 433,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 209 600 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 209 600 kr årligen

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån placerat hos Swedbank om 287 100 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att förlänga lånet under kommande år.

Not 19 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld för moms	40 478	–3 065
Skuld sociala avgifter och skatter	30 678	29 331
Övriga skulder	0	311
Summa övriga skulder	71 156	26 576

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	14 787	13 898
Upplupna elkostnader	46 188	51 854
Upplupna vattenavgifter	22 838	17 476
Upplupna värmekostnader	35 167	44 512
Upplupna revisionsarvoden	15 000	15 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	190 981	256 674
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	324 962	399 415

Not Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Hunden 5	6 112 500	5 015 000
Sebran 32	3 347 685	2 250 185

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Magnus Ekholm

Gunilla Nihlén

Carina Rasmussen

Robin Rosenqvist

Robert Hansson

Vår revisionsberättelse har lämnats,

Faktor AB

Pauline Lennartsson
Auktoriserad revisor

Verification

Transaction 09222115557542471034

Document

senaste version ändrad 25-3
Main document
22 pages
Initiated on 2025-03-25 13:06:51 CET (+0100) by Irma Trnovac (IT)
Finalised on 2025-03-31 12:53:33 CEST (+0200)

Signatories

Irma Trnovac (IT) Riksbyggen <i>irma.trnovac@riksbyggen.se</i> <i>Signed 2025-03-25 13:06:54 CET (+0100)</i>	pauline Lennartsson (pL) Faktor <i>pauline.lennartsson@faktor.se</i> <i>+46733034768</i> <i>Signed 2025-03-31 12:53:33 CEST (+0200)</i>
magnus Ekholm (mE) <i>Identified by Swedish BankID as "Kaj Magnus Jörgen Ekholm"</i> eslövhushus 7 <i>ID number 196508153514</i> <i>magnus.ekholm65@hotmail.com</i>  <i>The name returned by Swedish BankID was "Kaj Magnus Jörgen Ekholm"</i> <i>Signed 2025-03-27 08:48:40 CET (+0100)</i>	Carina Rasmussen (CR) <i>Identified by Swedish BankID as "CARINA RASMUSSEN"</i> eslövhushus 7 <i>ID number 195703163948</i> <i>carinarasmuss1@gmail.com</i>  <i>The name returned by Swedish BankID was "CARINA RASMUSSEN"</i> <i>Signed 2025-03-28 14:55:00 CET (+0100)</i>



Verification

Transaction 09222115557542471034

Gunilla Nihlen (GN)

Identified by Swedish BankID as "Gunilla Ingegerd Nihlén"

eslövhus 7

ID number 195008243981

gunilla_nihlen@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Gunilla Ingegerd Nihlén"

Signed 2025-03-29 08:41:24 CET (+0100)

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



Brf Eslövshus nr 7, org nr: 742000-1310

Till revisor Pauline Lennartsson

Detta uttalande lämnas i anslutning till din revision Brf Eslövshus nr 7 årsredovisning för det räkenskapsår som slutade 2024-12-31 som syftar till att du ska ge uttryck för din uppfattning om huruvida de finansiella rapporterna i alla väsentliga avseenden ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.

Vi bekräftar att vi är ansvariga för att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning

Vi bekräftar, utifrån vår bästa kunskap och övertygelse följande:

Finansiella rapporter

1. Årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens ekonomi enligt de normer som gäller i årsredovisningslagen.
2. Betydelsefulla antaganden som vi har använt för att göra uppskattningar i redovisningen är rimliga.
3. Eventuella närstående relationer och närståendetransaktioner har redovisats korrekt och upplysningar har lämnats enligt årsredovisningslagen.
4. För alla händelser efter räkenskapsåret slut som enligt årsredovisningslagen kräver justeringar eller att upplysningar lämnas har justeringar gjorts eller upplysningar lämnats.
5. Effekterna av felaktigheter som inte har rättats är oväsentliga, både enskilt och sammantaget, för årsredovisningen som helhet.
6. Föreningens underhållsplan är uppdaterad, rimlig beaktat fastighetens skick och ligger till grund för avsättningsbehovet i resultatdispositionen samt följer föreningens stadgar i övrigt.

Lämnad information

1. Vi har försett dig med:
 - tillgång till all information som vi har kännedom om och som är relevant för upprättandet av årsredovisningen, t.ex. bokföring, dokumentation och annat.
 - kopior på protokoll från samtliga styrelsemöten och föreningsstämmor.
 - ytterligare information som du har begärt av oss för revisionens syfte.
2. Alla transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.
3. Vi har upplyst dig om all information som rör oegentligheter eller misstänkta oegentligheter som vi känner till och som påverkar föreningen och inbegriper
 - styrelsen,
 - anställda som har viktiga roller inom den interna kontrollen, eller
 - andra personernär oegentligheterna kan ha en väsentlig inverkan på årsredovisningen.
4. Vi har lämnat all information till dig om påstådda, misstänkta eller kända oegentligheter, med inverkan på föreningens årsredovisning, som vi har fått kännedom om genom anställda, tidigare anställda, medlemmar, tillsynsmyndigheter eller andra.
5. Vi har upplyst dig om vilka föreningens närstående är och om alla närstående relationer och närståendetransaktioner som vi känner till. Styrelsen har i sitt arbete beaktat de enskilda styrelsemedlemmarnas närstående relationer i förhållande till föreningens intresse och eventuell jävsproblematik.
6. Vi har bedömt föreningens möjlighet för fortsatt drift och ser inga hinder för detta de närmaste 12-18 månaderna.

Vi bekräftar även att Pauline Lennartsson, auktoriserad revisor på Faktor AB utsetts till huvudansvarig revisor i uppdraget.

Eslöv den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Magnus Ekholm
Ordförande

Verification

Transaction 09222115557542971013

Document

Uttalande Brf Eslövshus nr 7 (1)

Main document

1 page

Initiated on 2025-03-31 09:10:25 CEST (+0200) by Irma Trnovac (IT)

Finalised on 2025-03-31 09:43:44 CEST (+0200)

Signatories

Irma Trnovac (IT)

Riksbyggen

irma.trnovac@riksbyggen.se

Signed 2025-03-31 09:10:25 CEST (+0200)

magnus Ekholm (mE)

Identified by Swedish BankID as "Kaj Magnus Jörgen Ekholm"

ID number 196508153514

magnus.ekholm65@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Kaj Magnus Jörgen Ekholm"

Signed 2025-03-31 09:43:44 CEST (+0200)

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





Revisionssammanställning till styrelsen i Brf Eslövshus nr 7, 742000-1310

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 2025, saknas.
- 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 till största del uppfylla kraven för styrelseprotokoll. Bland annat att konstituering av styrelsen sker, nya medlemmar beviljats medlemskap, protokollen är numrerade och justerade.

Förbättringsförslag till styrelsen är att arbeta mer med budgeten och notera vilka beslut man tar för avgiftsnivån mm i protokollen. Även att notera beslut av offerter vid stora underhåll/investeringar i föreningen.





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 24 mars 2025

Pauline Lennartsson
Auktoriserad revisor

