

# Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Eslövshus nr 3

Org nr: 742000-1252

2022-01-01 – 2022-12-31



---

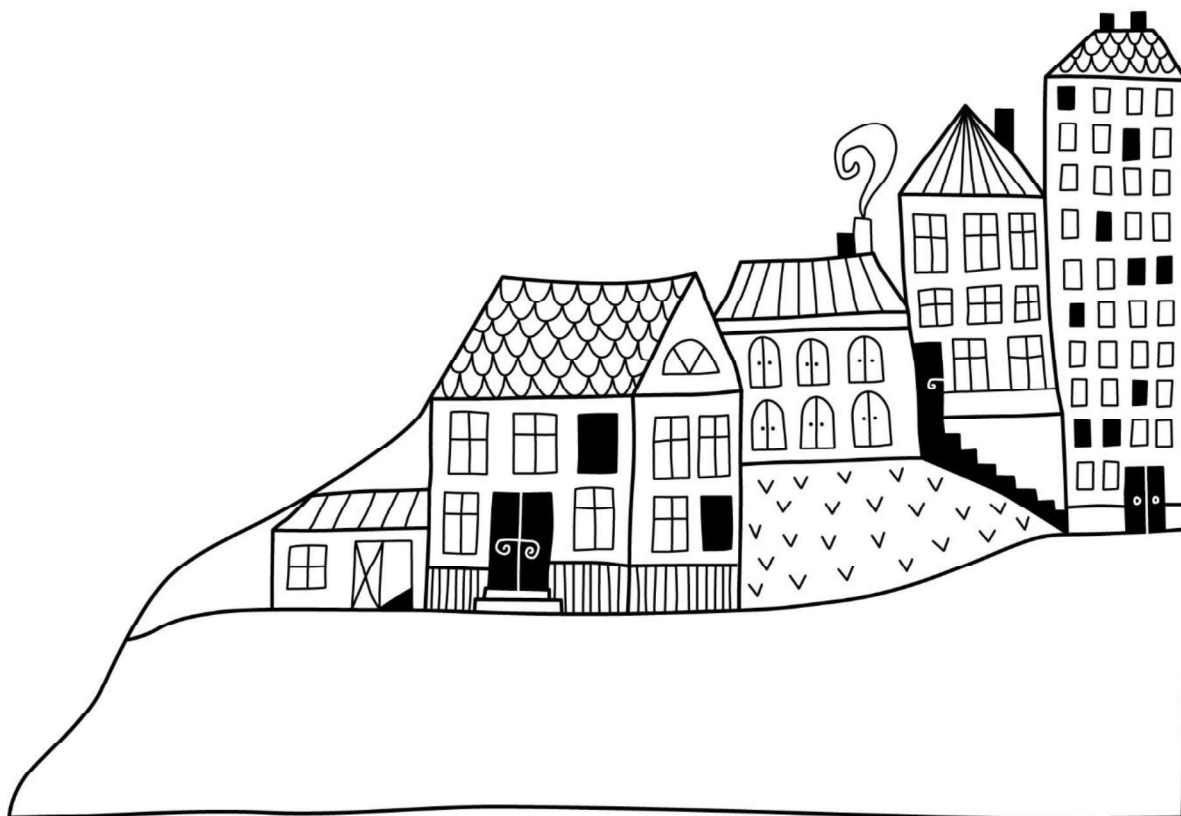
# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

## Bilagor

Revisionberättelse

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen  
Bostadsrättsförening Eslövshus nr 3 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2022-01-01 till 2022-12-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1954-01-30. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1954-01-30 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-27.

Föreningen har sitt säte i Eslövs kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år vilket främst beror på föreningens stora underhållsarbete gällande fasad, tak, balkonger och brandluckor. Underhållskostnaden har likviditetsmässigt påverkat föreningen även föregående år men då den var bokförd som ”Pågående ny-och ombyggnation samt förskott” på bokslutsdagen redovisades det inga underhållskostnader föregående år.

Räntekostnaderna har ökat jämfört med föregående år på grund av att föreningen föregående år tog upp nytt lån för finansiering av underhållsprojektet samt investering av solceller och portsystem.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 270% till 827%

I resultatet ingår avskrivningar med 180 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -7 191 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.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget bekostas gemensamt av föreningen.

### 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 <sup>2</sup>
Total bostadsarea	1 400 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	16 800 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	16 400 000 kr

Riksbyggens kontor i Lund 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 63 tkr och planerat underhåll för 7 389 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

7 358 tkr av föreningens underhållskostnad är i realitet fördelad på föregående verksamhetsår samt detta verksamhetsår. Föregående bokslut ligger merparten av underhållskostnaden under "pågående ny- och ombyggnation samt förskott". Då projektet färdigställts under detta verksamhetsår bokförs underhållsdelen som en underhållskostnad och resterande del aktiveras som anläggningar.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmissigt. 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 september 2022.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 282 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 201 kr/m<sup>2</sup>.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 282 tkr (201 kr/m<sup>2</sup>).

Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

### Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

#### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fönsterbyte	1994
Stambyte	2010
Nytt Miljöhus	2013
Installation fågelskydd miljöhus	2014
Linjemålning p-platser	2015
Tvättmaskin	2017

## Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Inköp av ny torktumlare	31 313
Omputsning fasad	
Underhåll av balkonger	
Takrenovering	
Installation elektiska brandluckor	7 357 750

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

### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Göran Olsson	Ordförande	2023
Jonas Andersson	Vice ordförande	2023
Malin Lysmo	Sekreterare	2024
Jonas Berg	Ledamot	2024
Daniela Cea	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ida Bengtsson	Suppleant	2023
Johan Wester	Suppleant	2024
Charlotte Andersson	Suppleant Riksbyggen	

### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Håkan Ekstrand, Faktor AB	Auktoriserad revisor	2023
Emil Swenson	Förtroendevald revisor	2023

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Hillevie Qvick	2023

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har förening slutfört ett stort nybyggnads-och underhållsarbete. Arbetet innefattar underhåll av fasad, tak, underhåll av balkonger, installation av nya brandluckor, installation av nytt portsystem samt installation av solceller. För finansiering av projektet tog föreningen under föregående räkenskapsår upp nytt lån hos SBAB.



## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 29 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 0 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 29 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2022-04-01 då den höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3% från och med 2023-01-01.

Föreningen har även efter beslut på stämman höjt parkeringsavgifterna under verksamhetsåret.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 839 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 0 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 423	1 395	1 372	1 372	1 372
Resultat efter finansiella poster	-7 385	308	353	351	361
Årets resultat	-7 385	308	353	351	361
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	201	179	179	176	156
Balansomslutning	7 873	17 397	7 465	7 285	6 948
Soliditet %	-29	29	64	61	59
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	827	78	1 147	-	-
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	827	270	1 147	733	702
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	839	827	814	802	794
Bränsletillägg, kr/m <sup>2</sup>	143	143	143	143	143
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	5 734	411	374	367	349
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m <sup>2</sup>	456	411	358	367	349
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	136	57	58	60	61
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	0	2 415	2 236	2 072	1 899
Lån, kr/m <sup>2</sup>	7 046	7 077	1 763	1 813	1 859
Skuldkvot %	6,59	6,88	1,74	1,78	1,84

**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** Eget kapital i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	31 600	3 381 136	1 387 589	307 864
Disposition enl. årsstämmobeslut			307 864	-307 864
Reservering underhållsfond		282 000	-282 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-3 663 136	3 663 136	
Årets resultat				-7 371 596
<b>Vid årets slut</b>	<b>31 600</b>	<b>0</b>	<b>5 076 589</b>	<b>-7 371 596</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	1 695 454
Årets resultat	-7 371 596
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-282 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 663 136
<b>Summa</b>	<b>-2 295 006</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **-2 295 006**

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 423 066	1 394 965
Övriga rörelseintäkter	Not 3	73 007	44 714
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 496 073</b>	<b>1 439 679</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-8 026 970	-574 789
Övriga externa kostnader	Not 5	-307 681	-296 903
Personalkostnader	Not 6	-68 052	-53 722
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-180 416	-134 416
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 583 119</b>	<b>-1 059 830</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-7 087 047</b>	<b>379 849</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	3 456	3 456
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	13 503	5 391
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-301 508	-80 831
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-284 549</b>	<b>-71 984</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-7 371 596</b>	<b>307 864</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-7 371 596</b>	<b>307 864</b>





# Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	4 168 427	4 302 844
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	1 019 525	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	0	6 582 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 187 952</b>	<b>10 884 844</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	36 000	36 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>36 000</b>	<b>36 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>5 223 952</b>	<b>10 920 844</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	Not 15	318 984	165 444
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	78 169	96 102
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>397 153</b>	<b>261 546</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	2 265 679	6 214 876
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 265 679</b>	<b>6 214 876</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 662 832</b>	<b>6 476 422</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>7 886 784</b>	<b>17 397 266</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	31 600	31 600	
Fond för yttre underhåll	0	3 381 136	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>31 600</b>	<b>3 412 736</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	5 076 590	1 387 589	
Årets resultat	-7 371 596	307 864	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-2 295 006</b>	<b>1 695 454</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>-2 263 406</b>	<b>5 108 190</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	9 828 250	1 880 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 828 250</b>	<b>1 880 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	36 000	8 027 500
Leverantörsskulder		35 604	2 156 267
Övriga skulder	Not 19	7 251	103
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	243 085	225 206
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>321 940</b>	<b>10 409 076</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>7 886 784</b>	<b>17 397 266</b>



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

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

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Stamreovering	Linjär	56
Miljöhus	Linjär	15
Gemensam el	Linjär	10
Solceller	Linjär	25
Portsystem	Linjär	15

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 174 479	1 157 100
Hyror, p-platser	13 800	4 800
Hyror, övriga	0	200
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-650	-160
Bränsleavgifter, bostäder	200 100	200 100
Elavgifter	35 337	32 925
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 423 066</b>	<b>1 394 965</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kabel-tv-avgifter	40 848	40 848
Övriga ersättningar*	1 435	3 805
Övriga sidointäkter**	30 601	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	2	1
Övriga rörelseintäkter	120	60
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>73 007</b>	<b>44 714</b>

\*Avser pant- och överlåtelseintäkter.

\*\* Avser intäkt från försäljning av el via produktion från solceller.



#### Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-7 389 063	0
Reparationer	-62 764	-53 557
Fastighetsavgift	-36 456	-35 016
Försäkringspremier	-19 010	-18 420
Kabel- och digital-TV	-39 901	-41 895
Återbäring från Riksbyggen	3 200	2 700
Obligatoriska besiktningar	-7 913	0
Snö- och halkbekämpning	-49 919	-19 119
Drift och förbrukning, övrigt	-4 006	0
Förbrukningsinventarier	-897	-1 524
Vatten	-88 159	-81 870
Fastighetsel**	-113 423	-99 783
Uppvärmning	-178 845	-188 620
Sophantering och återvinning	-34 033	-32 865
Förvaltningsarvode drift*	-5 781	-4 821
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-8 026 970</b>	<b>-574 789</b>

\*Avser fastighetsskötsel

\*\* I fastighetselen ingår även den extra el som använts vid underhållsarbete och installationer.

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode	-271 188	-265 879
IT-kostnader	-3 707	-2 250
Arvode, yrkesrevisorer	-8 438	-8 438
Övriga förvaltningskostnader	-12 068	-1 770
Kreditupplysningar	0	-1 388
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-483	-4 284
Kontorsmateriel	-2 939	-2 714
Medlems- och föreningsavgifter	-1 008	-1 008
Bankkostnader	-7 850	-1 550
Övriga externa kostnader	0	-7 622
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-307 681</b>	<b>-296 903</b>

#### Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-44 750	-38 000
Sammanträdesarvoden	0	-750
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 310	-3 500
Övriga kostnadsersättningar	-1 003	0
Sociala kostnader	-16 990	-11 472
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-68 052</b>	<b>-53 722</b>



**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-5 299	-5 299
Avskrivningar tillkommande utgifter	-129 117	-129 117
Avskrivning Installationer	-59 559	0
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-193 975</b>	<b>-134 416</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	3 456	3 456
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>3 456</b>	<b>3 456</b>

\*Avser utdelning av andelar i Riksbyggens Intresseförening Södra och Mellersta Skåne

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	13 329	0
Övriga ränteintäkter	174	5 391
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>13 503</b>	<b>5 391</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-189 721	-79 595
Räntekostnader till kreditinstitut	-22	0
Övriga finansiella kostnader	-111 765	-1 236
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-301 508</b>	<b>-80 831</b>



**Not 11 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	714 052	714 052
Mark	16 158	16 158
Tillkommande utgifter	6 540 882	6 540 882
Markanläggning	169 935	169 935
	<b>7 441 027</b>	<b>7 441 027</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>7 441 027</b>	<b>7 441 027</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-540 541	-535 242
Tillkommande utgifter	-2 427 707	-2 298 590
Markanläggningar	-169 935	-169 935
	<b>-3 138 183</b>	<b>-3 003 767</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-5 299	-5 299
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-129 117	-129 117
	<b>-134 416</b>	<b>-134 416</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-3 272 599</b>	<b>-3 138 183</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>4 168 428</b>	<b>4 302 844</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	168 212	173 511
Mark	16 158	16 158
Tillkommande utgifter	3 984 058	4 113 175
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	16 800 000	16 400 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>16 800 000</b>	<b>16 400 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>11 600 000</i>	<i>10 600 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>5 200 000</i>	<i>5 800 000</i>



**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer (omklassificering från pågående ny- och ombyggnation)	1 065 525	0
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>1 065 525</b>	<b>0</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-59 559	0
	<b>-59 559</b>	<b>0</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Installationer	0	0
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>1 005 966</b>	<b>0</b>
<b>Varav</b>		
Installationer	1 005 966	0

**Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>	<b>6 582 000</b>	<b>0</b>
Tillkommande utgifter	8 00 3162	6 582 000
Omklassificering till underhåll	-7 357 750	0
Omklassificering till installationer	-1 065 525	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>6 582 000</b>

**Not 14 Andra långfristiga fordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Andra långfristiga fordringar	36 000	36 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>36 000</b>	<b>36 000</b>



**Not 15 Övriga fordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Skattefordringar	18 071	19 511
Skattekonto	170 575	145 933
Momsfordringar	130 338	0
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>318 984</b>	<b>165 444</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	0	19 010
Förutbetalt förvaltningsarvode	67 797	66 470
Förutbetald kabel-tv-avgift	10 089	10 622
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	283	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>78 169</b>	<b>96 102</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	1 688 265	682 436
Transaktionskonto	577 414	5 532 440
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 265 679</b>	<b>6 214 876</b>

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	9 864 250	9 907 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-36 000	-8 027 500
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>9 828 250</b>	<b>1 880 000</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	3,04%	2022-01-25	512 500	-512 500	0	0
SBAB	2,08%	2022-06-17	7 500 000	-7 500 000	0	0
SWEDBANK	2,08%	2023-01-28	0	12 500	12 500	0
SBAB	2,08%	2024-04-16	0	3 000 000	15 750	2 984 250
SWEDBANK	3,04%	2024-08-23	1 895 000	0	15 000	1 880 000
SBAB	1,70%	2025-02-12	0	2 500 000	0	2 500 000
SBAB	2,44%	2029-02-12	0	2 500 000	0	2 500 000
<b>Summa</b>			<b>9 907 500</b>	<b>0</b>	<b>43 250</b>	<b>9 864 250</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 36 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 7 328 250 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 2 500 000 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.





**Not 19 Övriga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	625	625
Skuld för moms	6 625	-522
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>7 251</b>	<b>103</b>

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	14 925	10 687
Upplupna räntekostnader	13 812	16 423
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 861	4 023
Upplupna elkostnader	13 760	20 692
Upplupna värmekostnader	25 634	27 464
Upplupna styrelsearvoden	47 500	39 750
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	120	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 144	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	121 330	106 166
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>243 085</b>	<b>225 206</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	10 000 000	10 000 000

**Styrelsens underskrifter**

Eslöv 2023-

---

Göran Olsson

---

Malin Lysmo

---

Jonas Andersson

---

Daniela Cea

---

Jonas Berg

Mitt granskningsprogram har lämnats, Eslöv 2023-

---

Emil Swensson  
Förtroendevald revisor

Vår revisionsberättelse har lämnats, Eslöv 2023-

Faktor AB

---

Håkan Ekstrand  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Eslövshus Nr 3

Org.nr 742000-1252

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Eslövshus Nr 3 för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### *Styrelsens ansvar*

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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, förfälskning, avsiktlig utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

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

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Eslövshus Nr 3 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

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

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

### *Styrelsens ansvar*

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

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

#### **Revisorns ansvar**

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

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

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

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

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

Ystad, signerat och daterat digitalt

Faktor AB

---

Håkan Ekstrand  
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 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 skuldtynad 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 Bostadsrättsförening Eslövshus nr 3

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Riksbyggen Bostadsrättsförening  
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](http://www.riksbyggen.se)

