

# Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Eslövshus nr 8  
Org nr: 742000-2144

2022-01-01 – 2022-12-31





---

# Innehållsförteckning

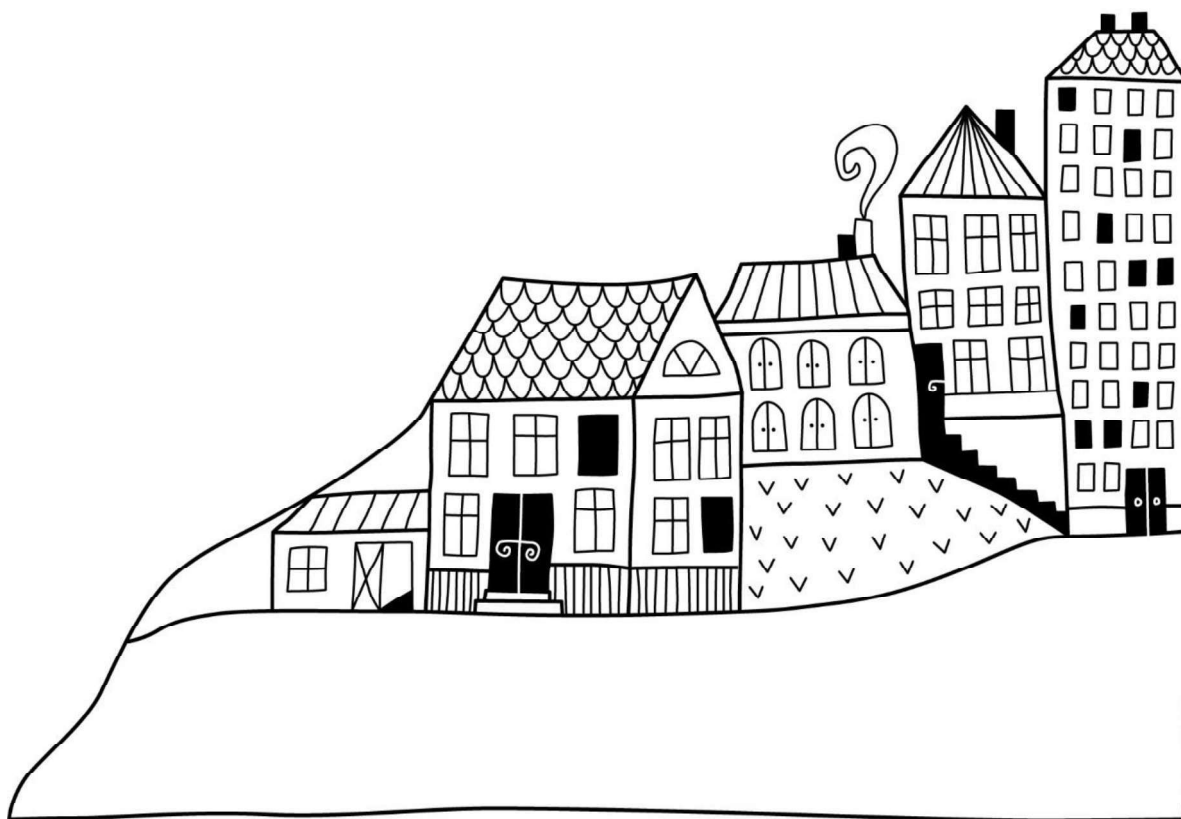
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

## Bilagor

Revisionsberättelse

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen  
Bostadsrättsförening Eslövshus nr 8 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1969-06-02. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1973-08-31 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-07.

Föreningen har sitt säte i Eslövs kommun.

Årets resultat är högre än föregående år vilket till största del beror på att driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år. Det är främst lägre reparations- och underhållskostnader, samt minskade kostnader för snö och halkbekämpning och uppvärmning.

Till följd av upptag av nytt lån under 2021 har räntekostnaderna ökat i jämförelse med föregående år.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 128% till 35%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån. Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 170% till 119%.

I resultatet ingår avskrivningar med 133 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -750 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kronhjorten 3 i Eslövs kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 48 lägenheter och 1 lokal uppförda. Byggnaderna är uppförda 1971. Fastighetens adress är Repslagaregatan 8 & 10 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	18
2 rum och kök	24
3 rum och kök	6

### Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	13	Varav 12 st är förråd och 1 lokal.

Total tomtarea

3 831 m<sup>2</sup>



Total bostadsarea	2 622 m <sup>2</sup>
Lokaler hyresrätt	205 m <sup>2</sup>
Garagelokaler	1 032 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	1 237 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	35 208 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	35 055 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 97 tkr och planerat underhåll för 1 338 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 695 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 265 kr/m<sup>2</sup>.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 695 tkr (265 kr/m<sup>2</sup>). Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

### Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

#### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Nya armaturer i källare	2013
Ny tvättmaskin	2013
Målning av källare	2013
Renovering lokal	2013
Frånluftsvärmepumpsystem	2015
Målning utvändig huskropp	2015
Frånluftvärmepump	2015
Brandsäkerhet	2015
Gemensamhetslokal	2016
Garageport	2016
Ljudabsorbenter	2017
Ventilation och tvättstugeutrustning	2019
Byte belysningsstolpe	2020

Ny värmepump	2021
Relining avloppsstammar	2021-2022

#### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Ny tvättmaskin	39 865
Färdigställande relining avloppsstammar	1 298 000

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

#### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kurt Olsson	Ordförande	Avgått under året
Jörgen Håkansson	Ordförande	2023
Christopher Löfvendahl	Sekreterare	2024
David Loodin	Ledamot	2023
Charlotte Andersson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Gudrun Eregård	Suppleant	2023
Jannie Lilja	Suppleant	2023
Henrik Andersson	Suppleant Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Håkan Ekstrand Faktor AB	Auktoriserad revisor	2023
Carina Ernemyr	Förtroendevald revisor	2023

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har i början av verksamhetsåret färdigställt sitt underhållsarbete gällande relining av avloppsstammar. Inga andra väsentliga händelser har inträffat som påverkar föreningens 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 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 66 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2022-01-01 då den höjdes med 1,5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 10,0 % från och med 2023-01-01.

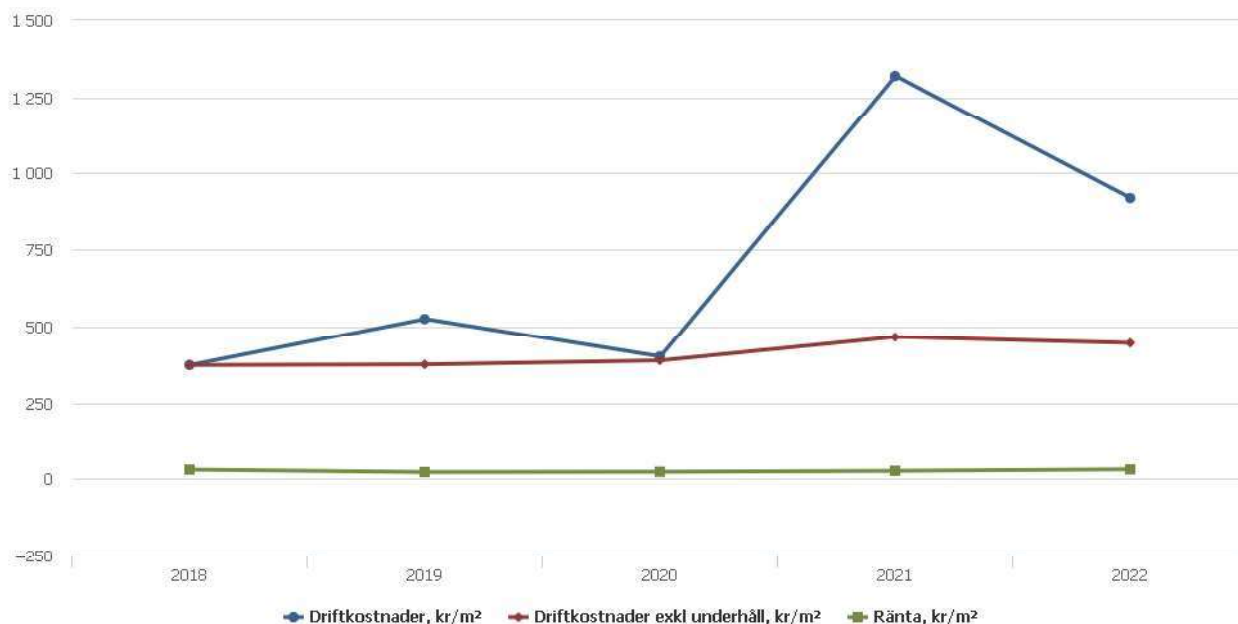
Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 746 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 514	2 459	2 390	2 373	2 323
Resultat efter finansiella poster	-882	-2 028	489	137	493
Årets resultat	-882	-2 028	489	137	493
Resultat exkl. avskrivningar	-750	-1 895	622	269	626
Resultat exkl. avskrivningar men inkl. avsättning till underhållsfond	-1 445	-2 544	-23	-367	13
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	246	230	228	224	217
Balansomslutning	4 691	6 626	5 287	5 934	6 320
Soliditet %	-29	-7	29	18	15
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande år	35	128	144	*	*
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande år	119	170	144	197	199
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	746	728	710	683	673
Bränsletillägg, kr/m <sup>2</sup>	97	97	97	114	114
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	919	1 320	401	525	373
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m <sup>2</sup>	445	465	388	375	373
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	31	26	23	22	30
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	146	373	998	783	708
Lån, kr/m <sup>2</sup>	1 900	2 016	1 098	1 527	1 670
Skuldkvot %	2,11	2,28	1,28	1,79	2,00

\*Nyckeltal fanns ej tidigare år



**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	295 280	1 054 232	196 537	-2 027 827
Disposition enl. årsstämmobeslut			-2 027 827	2 027 827
Reservering underhållsfond		695 000	-695 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 337 865	1 337 865	
Årets resultat				-882 276
<b>Vid årets slut</b>	<b>295 280</b>	<b>411 367</b>	<b>-1 188 425</b>	<b>-882 276</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 831 290
Årets resultat	-882 276
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-695 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 337 865
<b>Summa</b>	<b>-2 070 701</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **-2 070 701**

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	2 514 442	2 459 353
Övriga rörelseintäkter	Not 3	34 438	43 587
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 548 880</b>	<b>2 502 940</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 596 406	-3 730 930
Övriga externa kostnader	Not 5	-564 211	-549 047
Personalkostnader	Not 6	-74 491	-66 585
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-132 512	-132 512
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 367 620</b>	<b>-4 479 074</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-818 740</b>	<b>-1 976 134</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	19 200	19 200
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	4 485	2 555
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-87 221	-73 448
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-63 536</b>	<b>-51 693</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-882 276</b>	<b>-2 027 827</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-882 276</b>	<b>-2 027 827</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	3 434 143	3 566 656
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 434 143</b>	<b>3 566 656</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	200 000	200 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>200 000</b>	<b>200 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 634 143</b>	<b>3 766 656</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		4 069	1 520
Övriga fordringar	Not 14	11 856	6 931
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	179 062	178 032
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>194 987</b>	<b>186 483</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	862 111	2 672 915
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>862 111</b>	<b>2 672 915</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 057 098</b>	<b>2 859 398</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>4 691 242</b>	<b>6 626 054</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	295 280	295 280	
Fond för yttre underhåll	411 367	1 054 232	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>706 647</b>	<b>1 349 512</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-1 188 425	196 537	
Årets resultat	-882 276	-2 027 827	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-2 070 701</b>	<b>-1 831 290</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>-1 364 055</b>	<b>-481 778</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	3 058 976	4 875 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 058 976</b>	<b>4 875 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	2 310 000	823 976
Leverantörsskulder		228 831	909 028
Skatteskulder		0	9 701
Övriga skulder	Not 18	28 737	3 192
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	428 752	486 936
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 996 321</b>	<b>2 232 832</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>4 691 242</b>	<b>6 626 054</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-882 276	-2 027 827
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	132 512	132 512
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-749 764</b>	<b>-1 895 314</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-8 504	-5 464
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-722 536	771 406
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-1 480 804</b>	<b>-1 129 372</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-330 000	2 595 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-330 000</b>	<b>2 595 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 810 804</b>	<b>1 465 628</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>2 672 915</b>	<b>1 207 287</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>862 111</b>	<b>2 672 915</b>

## Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se notförteckning

I kassaflödesanalysen redovisas både den långfristiga och den kortfristiga delen av föreningens skulder till kreditinstitut under finansieringsverksamheten. Förändring av kortfristiga skulder är därmed justerad för övriga skulder till kreditinstitut.

# 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	90
Frånluftsvärmepumpsystem	Linjär	30
Individuell mätning och debitering av el	Linjär	10

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	1 956 768	1 908 924
Hyror, lokaler	7 512	7 420
Hyror, garage	238 700	230 255
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-21	-29
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-7 960	-1 600
Bränsleavgifter, bostäder	255 180	255 185
Elavgifter	64 263	59 198
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 514 442</b>	<b>2 459 353</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kabel-tv-avgifter	26 496	26 496
Övriga ersättningar*	6 263	15 454
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	-8
Återvunna fordringar	0	129
Övriga rörelseintäkter	1 680	1 516
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>34 438</b>	<b>43 587</b>

\*Avser pant- och överlåtelseintäkter.

#### Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-1 337 865	-2 415 588
Reparationer	-96 553	-160 918
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-86 992	-92 582
Försäkringspremier	-28 638	-27 749
Kabel- och digital-TV	-28 912	-28 270
Återbäring från Riksbyggen	6 900	5 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-4 111	0
Serviceavtal	-8 794	-8 079
Obligatoriska besiktningar	-58 658	-20 986
Bevakningskostnader	-3 880	-2 601
Snö- och halkbekämpning	713	-129 958
Drift och förbrukning, övrigt	-3 965	-2 970
Förbrukningsinventarier	-7 799	-10 696
Vatten	-169 925	-157 859
Fastighetsel	-337 469	-250 865
Uppvärmning	-322 883	-347 140
Sophantering och återvinning	-70 593	-68 490
Förvaltningsarvode drift*	-36 978	-11 980
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-2 596 406</b>	<b>-3 730 930</b>

\*Avser fastighetsskötsel

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-523 286	-511 743
IT-kostnader	-1 718	-1 572
Arvode, yrkesrevisorer	-11 250	-9 898
Övriga förvaltningskostnader	-11 452	-4 006
Kreditupplysningar	0	-372
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 262	-12 852
Kontorsmateriel	-5 360	-4 063
Telefon och porto	0	-120
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-767	0
Medlems- och föreningsavgifter	-2 016	-2 016
Bankkostnader	-2 100	-1 550
Övriga externa kostnader	0	-856
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-564 211</b>	<b>-549 047</b>

#### Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-48 300	-48 100
Sammanträdesarvoden	-6 200	-7 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 000	2 000
Sociala kostnader	-15 991	-12 685
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-74 491</b>	<b>-66 585</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-40 012	-40 012
Avskrivningar tillkommande utgifter	-92 500	-92 500
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-132 512</b>	<b>-132 512</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag*	19 200	19 200
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>19 200</b>	<b>19 200</b>

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

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	3 325	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	-1 095	1 544
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	2 239	1 011
Övriga ränteintäkter	16	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>4 485</b>	<b>2 555</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-87 167	-73 448
Övriga räntekostnader	-54	0
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-87 221</b>	<b>-73 448</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	3 344 372	3 344 372
Mark	287 008	287 008
Tillkommande utgifter	5 403 358	5 403 358
Markinventarier	78 097	78 097
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>9 112 835</b>	<b>9 112 835</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-1 686 834	-1 646 822
Tillkommande utgifter	-3 781 248	-3 688 748
Markinventarier	-78 097	-78 097
	<b>-5 546 179</b>	<b>-5 413 667</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-40 012	-40 012
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-92 500	-92 500
	<b>-132 512</b>	<b>-132 512</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-5 678 691</b>	<b>-5 546 179</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>3 434 143</b>	<b>3 566 656</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	1 617 525	1 657 538
Mark	287 008	287 008
Tillkommande utgifter	1 529 610	1 622 110
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	33 800 000	32 800 000
Lokaler	1 408 000	2 255 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>35 208 000</b>	<b>35 055 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>25 408 000</i>	<i>24 055 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>9 800 000</i>	<i>11 000 000</i>



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

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	26 781	26 781
	<b>26 781</b>	<b>26 781</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>26 781</b>	<b>26 781</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-26 781	-26 781
	<b>-26 781</b>	<b>-26 781</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 13 Andra långfristiga fordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Andra långfristiga fordringar*	200 000	200 000
	<b>200 000</b>	<b>200 000</b>

\*Garantikapital i Riksbyggens intresseförening.

**Not 14 Övriga fordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Skattefordringar	4 902	0
Skattekonto	6 954	775
Momsfordringar	0	6 156
	<b>11 856</b>	<b>6 931</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	32 073	28 638
Förutbetalt förvaltningsarvode	131 492	131 492
Förutbetald kabel-tv-avgift	7 917	7 204
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 580	10 698
	<b>179 062</b>	<b>178 032</b>

**Not 16 Kassa och bank**

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	115 178	516 273
Transaktionskonto	746 933	2 156 642
	<b>862 111</b>	<b>2 672 915</b>

## Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	5 368 976	5 698 976
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-210 000	-270 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 100 000	-553 976
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>3 058 976</b>	<b>4 875 000</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,45%	2023-04-30	2 220 000	0	120 000	2 100 000
STADSHYPOTEK	3,55%	2024-07-30	553 976	0	60 000	493 976
STADSHYPOTEK	1,42%	2026-04-30	1 425 000	0	150 000	1 275 000
STADSHYPOTEK	1,68%	2031-04-30	1 500 000	0	0	1 500 000
<b>Summa</b>			<b>5 698 976</b>	<b>0</b>	<b>330 000</b>	<b>5 368 976</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska 2 100 000 kr villkorsändras och 210 000 kr amorteras varför totalt 2 310 000 kr av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 768 976 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen enligt gällande redovisningsprinciper. Förutsatt att föreningen erhåller nya krediter vid lånens villkorsändringsdag är kvarstående lån i föreningen efter 5 år 3 718 976 kr.

## Not 18 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	7 311	7 311
Skuld för moms	21 426	-4 119
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>28 737</b>	<b>3 192</b>

## Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	18 506	12 456
Upplupna räntekostnader	12 679	11 456
Upplupna driftskostnader	0	64 231
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	11 210	26 088
Upplupna elkostnader	45 931	38 575
Upplupna värmekostnader	58 608	60 490
Upplupna revisionsarvodena	11 250	10 000
Upplupna styrelsearvodena	48 300	47 600
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 600	8 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	211 668	208 040
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>428 752</b>	<b>486 936</b>

## Not Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	6 190 000	6 190 000

## Styrelsens underskrifter

Eslöv 2023-

---

Jörgen Håkansson

---

Charlotte Andersson

---

Christopher Löfvendahl

---

David Loodin

Mitt granskningsprogram har lämnats, Eslöv 2023-

---

Carina Ernemyr

Min revisionsberättelse har lämnats, Ystad 2023-

Faktor AB

---

Håkan Ekstrand  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557492445444

## Dokument

### Årsredovisning 2022 för signering

Huvuddokument

20 sidor

Startades 2023-05-09 19:30:07 CEST (+0200) av Charlotte Andersson (CA)

Färdigställt 2023-05-17 07:49:40 CEST (+0200)

## Signerande parter

Charlotte Andersson (CA)

Riksbyggen

charlotte.andersson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ellinor Charlotte Sofie Andersson"  
Signerade 2023-05-09 19:37:29 CEST (+0200)

Håkan Ekstrand (HE)

hakan.ekstrand@faktor.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pål Håkan Andreas Ekstrand"  
Signerade 2023-05-17 07:49:40 CEST (+0200)

Christopher Löfvedahl (CL)

christopher.lofvendahl@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Axel Christopher Löfvendahl"  
Signerade 2023-05-11 14:06:14 CEST (+0200)

David Loodin (DL)

Personnummer 199407264234

david.loodin@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "DAVID LOODIN"  
Signerade 2023-05-10 10:27:32 CEST (+0200)

Jörgen Håkansson (JH)

hakansson.jorgen@yahoo.se

Carina Ernemyr (CE)

triken.mysan@hotmail.com



# Verifikat

Transaktion 09222115557492445444



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"JÖRGEN HÅKANSSON"  
Signerade 2023-05-10 09:58:01 CEST (+0200)*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"CARINA ERNEMYR"  
Signerade 2023-05-16 17:32:53 CEST (+0200)*

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



## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Eslövshus nr 8

Org.nr 742000-2144

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Eslövshus nr 8 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### *Grund för uttalanden*

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

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

### *Styrelsens ansvar*

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

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

### *Revisorns ansvar*

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

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



- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Eslövshus nr 8 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 digitalt

---

Håkan Ekstrand  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse.pdf

Name

**Pål Håkan Andreas Ekstrand**

Date

**2023-05-17**

Timestamp

**2023-05-17T07:48:23.487+02:00**

Document ID

**gbdWE2jRJPghfjXwc3BBk1CwakIM+K8xghnMG  
w81hw=**

Identification



**Pål Håkan Andreas Ekstrand**



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

## Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

## Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

## Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

## Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

## Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

## Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

## Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

## Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

## Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

## Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

## Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

## Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsföreningens 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 planerliga 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 8

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Eslövshus nr 8 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)

