Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Eslövshus nr 8
Org nr: 742000-2144

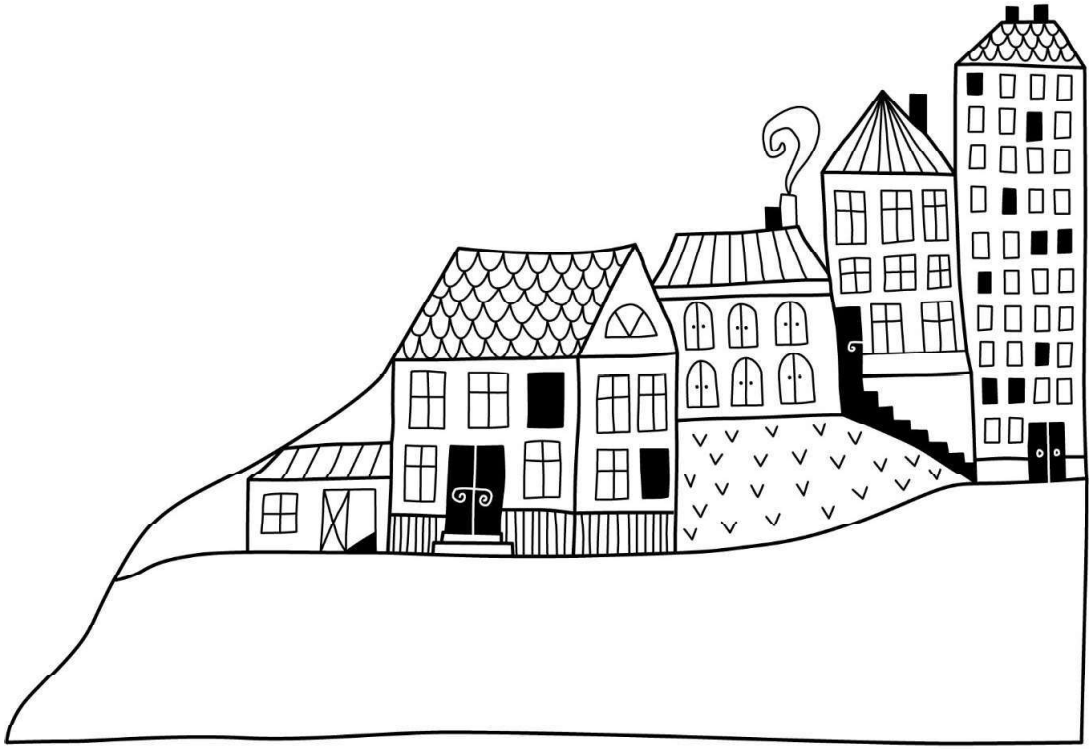
2025-01-01 – 2025-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 9
Balansräkning 10
Kassaflödesanalys 12
Noter 13

Bilagor
Revisionsberättelse
Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Eslövshus nr 8 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 till 2025-12-31

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 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 lägre än föregående år, vilket till största del förklaras av ökande driftkostnader, där underhållskostnaderna har stått för den största ökningen.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 147 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 309 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.

Dokument-ID 092221155575763658 74 Signerat SS, FN, DL, HT, KÅL, RS

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 m²
Total bostadsarea	2 622 m²
Garagelokaler	1 032 m²
Lokaler hyresrätt	205 m²
Total lokalarea	1 237 m²

Årets taxeringsvärde	39 038 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	35 208 000 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 142 tkr och planerat underhåll för 292 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

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

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 125 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 291 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 125 tkr (291 kr/m²).
Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Dokument-ID 092221155575763658 74 Signerat SS, FN, DL, HT, KÅL, RS

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Gemensamhetslokal	2016
Garageport	2016
Frånluftsvärmepumpsystem	2015
Målning utvändig huskropp	2015
Frånluftvärmespump	2015
Brandsäkerhet	2015
Nya armaturer i källare	2013
Ny tvättmaskin	2013
Målning av källare	2013
Renovering lokal	2013
Ljudabsorbenter	2017
Ventilation och tvättstugeutrustning	2019
Byte belysningsstolpe	2020
Ny värmepump	2021
Installationer Huskropp utvändigt	2023
Byte av utrymningsskyltar	2024

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Skyddsrumsåtgärder	51 215
Ny brandcentral	46 248
Utredning tak/fasad/stammar	195 000

Dokument-ID 092221155575763658 74 Signerat SS, FN, DL, HT, KÅL, RS

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Simon Svensson	Ordförande	2027
Frida Nielsen	Sekreterare	2026
David Loodin	Ledamot	2026
Husref Tresnjic	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jannie Lilja	Suppleant	2027
Kurt Olsson	Suppleant	2026
Henrik Andersson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Faktor AB	Auktoriserad revisor	2026
Kjell Åke Landerström	Förtroendevald revisor	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det har inte inträffat någon händelse av väsentlig grad som har påverkat föreningens resultat eller belastat ekonomin. Föreningen har under året valt att övergå till redovisningsregelverket K3 från 2026-01-01.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 63 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 64 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2025-01-01 med 5%

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5% från och med 2026-01-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 864 kr/m²/år.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

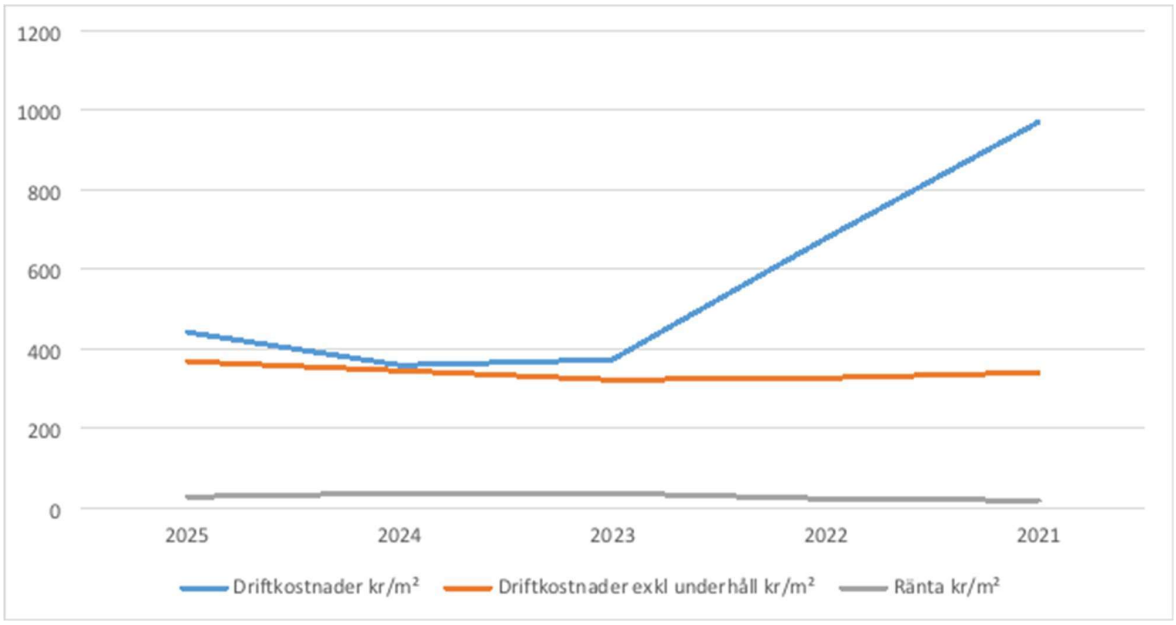
Dokument-ID 092221155575763658 74 Signerat SS, FN, DL, HT, KÅL, RS

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	2 993	2 869	2 826	2 547	2 501
Rörelsens intäkter	2 995	2 870	2 963	2 549	2 503
Resultat efter finansiella poster*	162	497	632	−882	−2 028
Årets resultat	162	497	632	−882	−2 028
Resultat exkl avskrivningar	309	642	764	−750	−1 895
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	−816	−368	73	−1 445	−2 544
Balansomslutning	5 057	4 675	4 981	4 691	6 626
Årets kassaflöde	494	−265	396	−1 811	1 466
Soliditet %*	−1	−5	−15	−29	−7
Likviditet %	49	49	107	35	128
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	90	91	87	90	90
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 031	992	985	878	858
Driftkostnader kr/kvm	469	356	370	673	967
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	393	345	321	326	341
Energikostnad kr/kvm*	236	214	195	215	196
Underhållsfond kr/kvm	703	487	237	107	273
Reservering till underhållsfond kr/kvm	292	262	179	180	168
Sparande kr/kvm*	156	178	247	152	135
Ränta kr/kvm	26	36	34	23	19
Skuldsättning kr/kvm*	1 069	1 123	1 306	1 391	1 477
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 573	1 653	1 922	2 048	2 174
Räntekänslighet %*	1,5	1,7	2,0	2,3	2,5

* obligatoriska nyckeltal



Dokument-ID 092221155575765365874 Signerat SS, FN, DL, HT, KÅL, RS

Förklaring till nyckeltal

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

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

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

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

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:
Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

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

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

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

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

Dokument-ID 092221155575763658 74 Signerat SS, FN, DL, HT, KÅL, RS

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	295 280	1 879 556	−2 907 354	497 086
Disposition enl. årsstämmobeslut			497 086	−497 086
Reservering underhållsfond		1 125 000	−1 125 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		−292 464	292 464	
Årets resultat				161 528
Vid årets slut	**295 280**	**2 712 092**	**−3 242 804**	**161 528**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−2 410 269
Årets resultat	161 528
Årets fondreservering enligt stadgarna	−1 125 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	292 464
Summa	**−3 081 277**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**−3 081 277**

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

Dokument-ID 092221155575763658 74 Signerat SS, FN, DL, HT, KÅL, RS

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 992 640	2 868 880
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 040	1 260
Summa rörelseintäkter		**2 994 680**	**2 870 140**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−1 808 561	−1 353 952
Övriga externa kostnader	Not 5	−670 648	−672 280
Personalkostnader	Not 6	−103 812	−69 184
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−147 272	−144 814
Summa rörelsekostnader		**−2 730 294**	**−2 240 229**
Rörelseresultat		**264 386**	**629 910**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	−1 393	4 524
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	−101 465	−137 348
Summa finansiella poster		**−102 858**	**−132 825**
Resultat efter finansiella poster		**161 528**	**497 086**
Årets resultat		**161 528**	**497 086**

Dokument-ID 092221155575763658 74 Signerat SS, FN, DL, HT, KÅL, RS

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	3 036 608	3 169 119
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	46 746	61 508
Summa materiella anläggningstillgångar		**3 083 354**	**3 230 626**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	200 000	200 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**200 000**	**200 000**
Summa anläggningstillgångar		**3 283 354**	**3 430 626**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		73 235	44 491
Övriga fordringar	Not 13	7 812	7 639
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	205 853	200 056
Summa kortfristiga fordringar		**286 900**	**252 186**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 487 089	992 623
Summa kassa och bank		**1 487 089**	**992 623**
Summa omsättningstillgångar		**1 773 988**	**1 244 809**
Summa tillgångar		**5 057 342**	**4 675 435**

Dokument-ID 092221155575763658 74 Signerat SS, FN, DL, HT, KÅL, RS

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		295 280	295 280
Fond för yttre underhåll		2 712 092	1 879 556
Summa bundet eget kapital		**3 007 372**	**2 174 836**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−3 242 805	−2 907 354
Årets resultat		161 528	497 086
Summa fritt eget kapital		**−3 081 277**	**−2 410 269**
Summa eget kapital		**−73 905**	**−235 432**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	1 500 000	2 355 000
Summa långfristiga skulder		**1 500 000**	**2 355 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	2 625 000	1 980 000
Leverantörsskulder		377 148	225 459
Skatteskulder		3 238	426
Övriga skulder	Not 17	22 595	12 374
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	603 266	337 608
Summa kortfristiga skulder		**3 631 247**	**2 555 867**
Summa eget kapital och skulder		**5 057 342**	**4 675 435**

Dokument-ID 09222115557576365874 Signerat SS, FN, DL, HT, KÅL, RS

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	264 386	629 910
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	147 272	144 814
	411 658	**774 724**
Erhållen ränta	628	4 524
Erlagd ränta	−104 571	−140 731
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**307 715**	**638 517**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	−36 735	−30 538
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	433 486	−95 186
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**704 466**	**512 793**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	0	−73 809
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**−73 809**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−210 000	−703 976
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−210 000**	**−703 976**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	494 466	−264 992
Likvida medel vid årets början	992 623	1 257 615
Likvida medel vid årets slut	1 487 089	992 623

Dokument-ID 092221155575763658 74 Signerat SS, FN, DL, HT, KÅL, RS

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) 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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 264 276	2 152 464
Hyror, lokaler	7 312	7 512
Hyror, garage	268 682	260 502
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	−21	−84
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	−17 380	−10 560
Bränsleavgifter, bostäder	263 113	262 608
Elavgifter	166 631	159 731
Kabel-tv-avgifter	26 542	26 496
Övriga ersättningar	13 487	10 221
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	−2	−10
Summa nettoomsättning	**2 992 640**	**2 868 880**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	2 040	1 260
Summa övriga rörelseintäkter	**2 040**	**1 260**

Dokument-ID 092221155575763658?4 Signerat SS, FN, DL, HT, KÅL, RS

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	−292 464	−43 635
Reparationer	−248 262	−147 172
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−95 132	−92 320
Försäkringspremier	−43 107	−38 488
Kabel- och digital-TV	−42 957	−35 235
Återbäring från Riksbyggen	1 900	600
Systematiskt brandskyddsarbete	−3 715	−18 355
Serviceavtal	−8 882	−29 677
Obligatoriska besiktningar	−57 422	−4 913
Bevakningskostnader	−7 669	0
Snö- och halkbekämpning	−6 988	−5 105
Drift och förbrukning, övrigt	−6 805	−9 021
Förbrukningsinventarier	−1 940	−1 068
Vatten	−240 191	−223 605
Fastighetsel	−324 165	−343 698
Uppvärmning	−344 656	−259 675
Sophantering och återvinning	−80 795	−77 377
Förvaltningsarvode drift	−5 311	−25 209
Summa driftskostnader	**−1 808 561**	**−1 353 952**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	−593 515	−573 234
Lokalkostnader	0	−19 043
IT-kostnader	−4 395	−286
Arvode, yrkesrevisorer	−21 340	−13 940
Övriga försäljningskostnader	−2 106	0
Övriga förvaltningskostnader	−3 385	−37 972
Kreditupplysningar	0	−2 533
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−12 054	−5 730
Kontorsmateriel	−5 560	−5 806
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	−8 455
Medlems- och föreningsavgifter	−2 016	−2 016
Bankkostnader	−3 341	−3 266
Övriga externa kostnader	−22 935	0
Summa övriga externa kostnader	**−670 648**	**−672 280**

Dokument-ID 092221155575763658 74 Signerat SS, FN, DL, HT, KÅL, RS

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	−70 484	−52 500
Sammanträdesarvoden	−9 200	−11 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−8 000	2 000
Sociala kostnader	−16 128	−6 884
Summa personalkostnader	**−103 812**	**−69 184**

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	−40 012	−40 012
Avskrivningar tillkommande utgifter	−92 498	−92 500
Avskrivning Installationer	−14 762	−12 302
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**−147 272**	**−144 814**

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	−2 021	3 828
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	455	368
Övriga ränteintäkter	173	327
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**−1 393**	**4 524**

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	−101 394	−137 348
Övriga räntekostnader	−71	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−101 465**	**−137 348**

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
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
	9 112 835	**9 112 835**
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter		0
	0	**0**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**9 112 835**	**9 112 835**

Dokument-ID 092221155575763658 74 Signerat SS, FN, DL, HT, KÅL, RS

Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−1 806 871	−1 766 859
Tillkommande utgifter	−4 058 474	-3 966 248
Markinventarier	−78 097	−78 097
	−5 943 715	**−5 811 204**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−40 012	−40 012
Årets avskrivning tillkommande utgifter	−92 500	−92 500
	−132 512	**−132 512**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−6 076 227**	**−5 943 716**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**3 036 608**	**3 169 118**
Varav		
Byggnader	1 497 488	1 537 501
Mark	287 008	287 008
Tillkommande utgifter	1 252 212	1 344 610
Taxeringsvärden		
Bostäder	37 800 000	33 800 000
Lokaler	1 238 000	1 408 000
Totalt taxeringsvärde	**39 038 000**	**35 208 000**
varav byggnader	*29 238 000*	*25 408 000*
varav mark	*9 800 000*	*9 800 000*

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	26 781	26 781
Installationer	73 809	0
	100 590	**26 781**
Årets anskaffningar		
Installationer	0	73 809
	0	**73 809**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**100 590**	**100 590**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	−26 781	−26 781
Installationer	-12 302	0
	−39 083	**−26 781**
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	−14 762	−12 302
	-14 762	**−12 3020**
Ackumulerade avskrivningar		

Dokument-ID 092221155575763658 74 Signerat SS, FN, DL, HT, KÅL, RS

Inventarier och verktyg	-26 781	-26 781
Installationer	-27 063	−12 302
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**-53 844**	**-39 083**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**46 746**	**61 508**
Varav		
Installationer	46 746	61 508

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Andra långfristiga fordringar	200 000	200 000
Summa andra långfristiga fordringar	**200 000**	**200 000**

Garantikapital i Riksbyggens intresseförening.

Not 13 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	7 812	7 639
Summa övriga fordringar	**7 812**	**7 639**

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	−2 021	0
Förutbetalda försäkringspremier	45 944	43 107
Förutbetalt förvaltningsarvode	150 683	148 291
Förutbetald elavgift	2 314	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	8 933	8 658
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**205 853**	**200 056**

Not 15 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	124 277	124 277
Transaktionskonto	1 362 812	868 346
Summa kassa och bank	**1 487 089**	**992 623**

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	4 125 000	4 335 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	−120 000
Nästa års villkorsändring av långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 625 000	-1 860 000
Långfristig skuld vid årets slut	**1 500 000**	**2 355 000**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,42%	2026-04-30	975 000,00	0,00	150 000,00	825 000,00
STADSHYPOTEK	2,93%	2026-04-30	1 860 000,00	0,00	60 000,00	1 800 000,00
STADSHYPOTEK	1,68%	2031-04-30	1 500 000,00	0,00	0,00	1 500 000,00
Summa			**4 335 000,00**	**0,00**	**210 000,00**	**4 125 000,00**

Dokument-ID 092221155575763658?4 Signerat SS, FN, DL, HT, KÅL, RS

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår förfaller 2 625 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 500 000 kr till betalning 5 år efter balansdagen.

Not 17 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	7 311	7 311
Skuld för moms	15 284	5 063
Summa övriga skulder	**22 595**	**12 374**

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	21 738	16 496
Upplupna räntekostnader	10 548	13 654
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	9 165	0
Upplupna elkostnader	47 022	40 197
Upplupna vattenavgifter	21 775	19 867
Upplupna värmekostnader	32 272	36 933
Upplupna revisionsarvoden	17 938	13 300
Upplupna styrelsearvoden	69 184	46 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	106 739	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	266 886	150 662
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**603 266**	**337 608**

Not Ställda säkerheter	**2025-12-31**	**2024-12-31**
Fastighetsinteckningar	6 190 000	6 190 000

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Dokument-ID 092221155575763658 74 Signerat SS, FN, DL, HT, KÅL, RS

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den

Årsredovisningen undertecknas

Ort och datum

Namnförtydligande, datum för undertecknande Simon Svensson,	Namnförtydligande, datum för undertecknande Frida Nielsen,
Namnförtydligande, datum för undertecknande David Loodin,	Namnförtydligande, datum för undertecknande Husref Tresnjic,

Vår revisionsberättelse har lämnats,

Faktor AB

Rijad Sadikovic Auktoriserad revisor	Kjell Åke Landerström Fötroendevald revisor

Dokument-ID 092221155575763658 74 Signerat SS, FN, DL, HT, KÅL, RS

Verifikat

Dokument-ID 09222115557576365874

Dokument

Årsredovisning Eslövshus 8 2025
Huvuddokument
18 sidor
Startades 2026-04-24 14:11:49 CEST (+0200) av Leyla Sangin (LS)
Färdigställt 2026-04-29 13:08:15 CEST (+0200)

Initierare

Leyla Sangin (LS)
Riksbyggen
leyla.x.sangin@riksbyggen.se

Signerare

Simon Svensson (SS) Brf Eslövshus 8 simon1997.ss@gmail.com Signerade 2026-04-27 08:15:02 CEST (+0200)	**Frida Nielsen (FN)** Brf Eslövshus 8 nanna_frida@hotmail.se Signerade 2026-04-24 14:51:14 CEST (+0200)
David Loodin (DL) Brf Eslövshus 8 david.loodin@hotmail.se Signerade 2026-04-27 08:47:31 CEST (+0200)	**Husref Tresnjic (HT)** Brf Eslövshus 8 husref.tresnjic@riksbyggen.se Signerade 2026-04-27 12:57:33 CEST (+0200)
Kjell Åke Landerström (KÅL) Brf Eslövshus 8 k.a.landerstam@gmail.com Signerade 2026-04-28 17:41:53 CEST (+0200)	**Rijad Sadikovic (RS)** Faktor AB rijad.sadikovic@faktor.se Signerade 2026-04-29 13:08:15 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat 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

FAKTOR

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Eslövshus nr 8
Org.nr 742000-2144

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Eslövshus nr 8 för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för 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
Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

Document ID: 788dc15c-a892-42c3-a08a-d3c25a8200dc

FAKTOR

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Eslövshus nr 8 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med

Document ID: 786dc15c-a892-42c3-a08a-d3c25a8200dc

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon 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.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ystad , den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Faktor AB

_____
Rijad Sadikovic
Auktoriserad revisor

Document ID: 786dc15c-a892-42c3-a08a-d3c25a8200dc

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden

Wolters Kluwer

Document ID: 788dc15c-a892-42c3-a08a-d3c25a8200dc

2026-04-29 11:07:15 UTC+00:00

RIJAD SADIKOVIC

SE BankID - 0ea9f226-9a9e-44e3-9156-5b156cc6fc96

Document ID: 788dc15c-a892-42c3-a08a-d3c25a8200dc

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas 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, fastighetsservice 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 skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

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

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

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

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

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

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.
För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.
Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.
Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

Riksbyggen Brf Eslövshus nr 8

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Riksbyggen Brf 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

Riksbyggen
Rum för hela livet