

Årsredovisning

2019-09-01 – 2020-08-31

RBF Eskilstunahus 10
Org nr: 718000-3407



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Bilagor

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Eskilstunahus 10 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-09-01 till 2020-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1954. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1961-06-03 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-16.

Föreningen har sitt säte i Eskilstuna kommun.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 250% till 369%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 890 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 214 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna 9 och 12 i kv Nättelduken i Eskilstuna kommun med därpå uppförda byggnader med 256 lägenheter och lokaler. Byggnaderna är uppförda 1957-1958.

Fastigheterna är fullvärde försäkrade i Folksam via försäkringsmäklaren Proinova.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	>5 r.o.k.	Summa
57	117	64	17	1		256

Antal lokaler: 24	Antal garage: 38	Antal P-platser: 53
-------------------	------------------	---------------------

Total tomtarea: 11 500 m²

Total bostadsarea: 15 056 m²

Total biarea: 74 m²

Total lokalarea: 1 884 m²

Årets taxeringsvärde 149 954 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 149 954 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

AK

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 309 tkr och planerat underhåll för 244 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i oktober 2020. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 261 000 kr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	91 388
Installationer	32 714
Markytor	118 217

Planerade underhåll

Beskrivning	År
Hissar	Hösten 2020
Handdukstorkar	Hösten 2020
Balkonger	Inom 3 år

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Robert Karlsson	Ordförande	2022
Sandra Bredberg	Vice ordförande	2022
Oscar Axelsson	Sekreterare	2022
Lennart Lindh	Ledamot	2021
Gulstan Teimouri	Ledamot	2021
Laszlo von Óvári	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Gunilla Granroth	Suppleant	2022
Mivan Yousif	Suppleant	2021
Kristian Segerstedt	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mikael Hallgren	Förtroendevald revisor	2021
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2021

Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Alexander Toresson		2021

Valberedning		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Benny Ljungqvist		2021
Lennart Karlsson		2021
Inger Marie Olofsdotter Nilsson		2021

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 308 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 46 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 39 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 315 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2012-04-01 då den höjdes med 5 %.

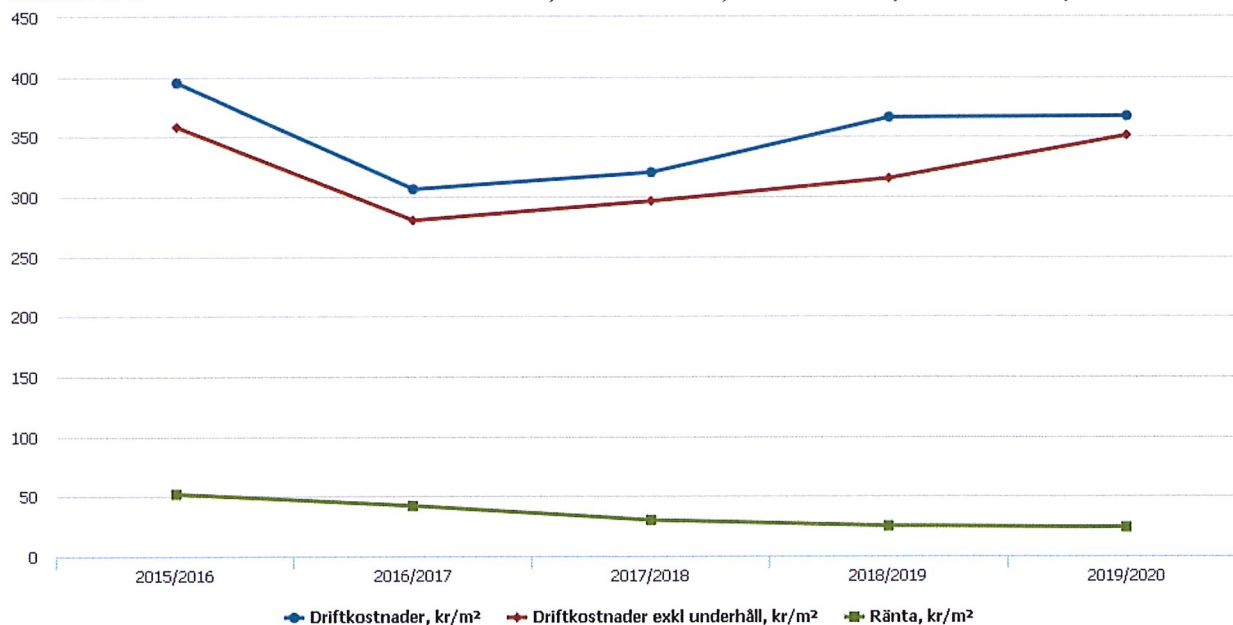
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 483 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 29 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 26 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	10 500	10 374	9 936	9 927	9 658
Resultat efter finansiella poster	1 325	1 199	1 691	1 524	698
Årets resultat	1 325	1 199	1 691	1 524	698
Resultat exklusive avskrivningar	3 214	2 997	3 374	3 207	2 381
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	1 953	1 736	2 170	2 062	1 381
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	84	84	79	69	59
Balansomslutning	37 060	36 506	36 104	35 619	35 296
Soliditet %	30	27	24	19	15
Likviditet %	369	250	314	231	164
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	483	483	483	483	483
Bränsletillägg, kr/m ²	120	120	120	120	120
Driftkostnader, kr/m ²	367	366	320	306	395
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	351	315	296	280	358
Ränta, kr/m ²	24	25	30	42	52
Underhållsfond, kr/m ²	436	371	338	267	225
Lån, kr/m ²	1 552	1 591	1 646	1 555	1 562
Skuldkvot %	2,11	2,23	2,40	2,42	2,60



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: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Reservfond	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	138 558	949 981	5 591 353	1 896 637	1 199 115
Disposition enl. årsstämmobeslut				1 199 115	-1 199 115
Reservering underhållsfond			1 261 000	-1 261 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-243 818	243 818	
Årets resultat					1 324 519
Vid årets slut	138 558	949 981	6 608 535	2 078 570	1 324 519

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	3 095 752
Årets resultat	1 324 519
Årets fondavsättning enligt underhållsplan	-1 261 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	243 818
Summa	3 403 089

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr 3 403 089

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	10 499 513	10 373 639
Övriga rörelseintäkter	Not 3	572 201	369 205
Summa rörelseintäkter		11 071 714	10 742 844
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-5 522 901	-5 503 577
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 829 506	-1 686 931
Personalkostnader	Not 6	-174 536	-199 700
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 889 612	-1 798 187
Summa rörelsekostnader		-9 416 555	-9 188 394
Rörelseresultat		1 655 159	1 554 449
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	9 600
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	23 563	14 751
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-354 203	-379 686
Summa finansiella poster		-330 640	-355 335
Resultat efter finansiella poster		1 324 519	1 199 115
Årets resultat		1 324 519	1 199 115

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	22 327 439	24 119 771
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	2 756 273	2 853 553
Summa materiella anläggningstillgångar		25 083 712	26 973 324
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	382 500	382 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		382 500	382 500
Summa anläggningstillgångar		25 466 212	27 355 824
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	4 284	3 445
Övriga fordringar	Not 15	201 057	163 369
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	374 769	398 023
Summa kortfristiga fordringar		580 110	564 837
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	11 013 297	8 585 401
Summa kassa och bank		11 013 297	8 585 401
Summa omsättningstillgångar		11 593 408	9 150 238
Summa tillgångar		37 059 620	36 506 063

Balansräkning

Belopp i kr	2020-08-31	2019-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	949 981	949 981	
Reservfond	138 558	138 558	
Fond för yttre underhåll	6 608 535	5 591 353	
Summa bundet eget kapital	7 697 074	6 679 892	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	2 078 570	1 896 637	
Årets resultat	1 324 519	1 199 115	
Summa fritt eget kapital	3 403 089	3 095 752	
Summa eget kapital	11 100 163	9 775 644	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	22 815 940	23 073 784
Summa långfristiga skulder		22 815 940	23 073 784
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	544 380	886 865
Leverantörsskulder	Not 19	0	26 302
Övriga skulder	Not 20	1 014 342	1 148 903
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 584 795	1 594 566
Summa kortfristiga skulder		3 143 517	3 656 635
Summa eget kapital och skulder		37 059 620	36 506 063

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. Räkna 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	40
Fönster	Linjär	40
Avloppsstammar	Linjär	40
Miljöhus	Linjär	20
Liggande avloppsstammar	Linjär	30
Innergård	Linjär	10
Byte av undercentral	Linjär	30
Solceller/IMD	Linjär	30
Hyreslägenhet	Linjär	10
Markarbeten/planteringar	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Årsavgifter, bostäder	7 268 316	7 266 548
Årsavgifter, lokaler	61 440	61 440
Hyror, bostäder	74 465	40 804
Hyror, lokaler	520 140	513 984
Hyror, garage	170 064	170 064
Hyror, p-platser	156 004	156 004
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-76 260	-39 948
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-89
Bränsleavgifter, bostäder	1 804 164	1 805 411
Elavgifter	521 180	399 421
Summa nettoomsättning	10 499 513	10 373 639

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Kabel-tv-avgifter	309 036	308 986
Övriga lokalintäkter	6 500	3 700
Övriga avgifter	180	175
Övriga ersättningar	59 651	37 358
Fakturerade kostnader	1 805	1 710
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1 903	3 785
Återvunna fordringar	0	1 960
Övriga rörelseintäkter*	196 932	1 920
Försäkringsersättningar	0	9 611
Summa övriga rörelseintäkter	572 201	369 205

*En stor del av Intäkten (181 695 kr) avser en korrigering av föreningens inre reparationsfonden. Tidigare år har föreningen gjort en årlig avsättning till fonden för lokalerna i föreningen. Då lokalerna ägs av föreningen och har hyresgäster, ska inte den årliga fondavsättningen beröra dessa objekt.

Not 4 Driftkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Underhåll	-243 818	-764 534
Reparationer	-309 411	-250 885
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-413 935	-400 675
Försäkringspremier	-183 780	-170 991
Kabel- och digital-TV	-333 813	-333 112
Återbäring från Riksbyggen	0	43 900
Systematiskt brandskyddsarbete	-76 085	-30 724
Serviceavtal	-64 125	-63 038
Obligatoriska besiktningar	-13 525	-8 233
Bevakningskostnader	0	-5 750
Övriga utgifter, köpta tjänster	-15 160	-48 379
Snö- och halkbekämpning	-48 933	-103 403
Förbrukningsinventarier	-235 600	-47 566
Vatten	-551 437	-572 128
Fastighetsel	-707 100	-511 564
Uppvärmning	-1 813 982	-1 792 569
Sophantering och återvinning	-447 728	-434 341
Förvaltningsarvode drift	-64 469	-9 584
Summa driftkostnader	-5 522 901	-5 503 577

12

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Förvaltningsarvode administration	-1 526 068	-1 485 565
Lokalkostnader	-10 000	-11 000
IT-kostnader	-5 395	-4 488
Arvode, yrkesrevisorer	-14 375	-13 125
Övriga förvaltningskostnader	-126 352	-59 069
Kreditupplysningar	-4 725	-2 655
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-57 971	-40 814
Kontorsmateriel	-26 929	-40 256
Telefon och porto	-32 565	-26 968
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-115
Medlems- och föreningsavgifter	-22 950	-425
Bankkostnader	-2 175	-2 000
Övriga externa kostnader	0	-450
Summa övriga externa kostnader	-1 829 506	-1 686 931

Not 6 Personalkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Lön till kollektivanställda	0	-6 720
Styrelsearvoden	-113 050	-128 800
Sammanträdesarvoden	-11 950	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-13 900	-6 400
Övriga kostnadsersättningar	-221	-1 568
Övriga personalkostnader	0	-15 362
Sociala kostnader	-35 415	-40 850
Summa personalkostnader	-174 536	-199 700

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

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Avskrivning Byggnader	-1 101 285	-1 101 285
Avskrivning Markanläggningar	-234 472	-198 693
Avskrivning Anslutningsavgifter	0	-1
Avskrivningar tillkommande utgifter	-456 576	-433 354
Avskrivning Installationer	-97 280	-64 853
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 889 612	-1 798 187

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	9 600
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	9 600

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	23 398	13 744
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	165	1 007
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	23 563	14 751

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-353 208	-379 180
Övriga räntekostnader	-995	-506
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-354 203	-379 686

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Byggnader	44 593 802	44 593 802
Mark	1 250 000	1 250 000
Standardförbättringar	13 778 034	13 081 386
Anslutningsavgifter	552 018	552 018
Markanläggning	2 344 717	1 954 403
	62 518 571	61 431 609
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter (hyreslägenhet)	0	696 648
Markanläggning (Markarbeten/Planteringar)	0	390 314
	0	1 086 962
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	62 518 571	62 518 571
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-33 237 075	-32 135 790
Anslutningsavgifter	-552 017	-552 017
Standardförbättringar	-3 433 814	-3 000 460
Markanläggningar	-1 175 893	-977 200
	-38 398 799	-36 665 467
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 101 285	-1 101 285
Årets avskrivning standardförbättringar	-456 576	-433 354
Årets avskrivning markanläggningar	-234 472	-198 693
	-1 792 332	-1 733 332
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-40 191 132	-38 398 799
Restvärde enligt plan vid årets slut	22 327 439	24 119 771
Varav		
Byggnader	10 255 442	11 356 727
Mark	1 250 000	1 250 000
Standardförbättringar	9 887 644	10 344 220
Markanläggningar	934 353	1 168 824
Taxeringsvärden		
Bostäder	145 000 000	145 000 000
Lokaler	4 954 000	4 954 000
Totalt taxeringsvärde	149 954 000	149 954 000
<i>varav byggnader</i>	<i>106 468 000</i>	<i>106 468 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>43 486 000</i>	<i>43 486 000</i>

DL

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg		101 634
Installationer	2 918 407	0
	2 918 407	101 634
Årets anskaffningar		
Installationer (Solceller/IMD)	0	2 918 407
	0	2 918 407
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 918 407	3 020 041
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	0	-101 634
Installationer (Solceller/IMD)	-64 853	
	-64 853	-101 634
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Utrangering inventarier och verktyg - gjord avskrivning	0	101 634
	0	101 634
Årets avskrivningar		
Installationer (Solceller/IMD)	-97 280	-64 853
	-97 280	-64 853
Ackumulerade avskrivningar		
Installationer	-162 134	-64 853
	-162 134	-64 853
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	2 756 273	2 853 553
Restvärde enligt plan vid årets slut	2 756 273	2 853 553
Varav		
Installationer	2 756 273	2 853 553

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Andra långfristiga fordringar (Andelar i Riksbyggen)	382 500	382 500
Summa andra långfristiga fordringar	382 500	382 500

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	4 284	3 445
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	4 284	3 445

Not 15 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Skattefordringar	146 493	159 753
Skattekonto	54 564	3 616
Summa övriga fordringar	201 057	163 369

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna ränteintäkter	11 476	10 184
Förutbetalda försäkringspremier	61 518	60 743
Förutbetalt förvaltningsarvode	127 828	119 582
Förutbetald kabel-tv-avgift	27 156	27 761
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	373
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	146 791	179 380
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	374 769	398 023

Not 17 Kassa och bank

	2020-08-31	2019-08-31
Bankmedel	6 910 776	5 088 669
Transaktionskonto	4 102 522	3 496 732
Summa kassa och bank	11 013 297	8 585 401

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-08-31	2019-08-31
Inteckningslån	23 360 320	23 960 649
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-544 380	-886 865
Långfristig skuld vid årets slut	22 815 940	23 073 784

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	1,49%	2020-12-28	6 723 233,00	0,00	200 000,00	6 523 233,00
STADSHYPOTEK	1,44%	2022-01-30	2 000 000,00	0,00	0,00	2 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,59%	2022-03-30	2 295 200,00	0,00	120 000,00	2 175 200,00
STADSHYPOTEK	1,94%	2022-03-30	2 541 257,00	0,00	73 132,00	2 468 125,00
STADSHYPOTEK	1,52%	2022-09-01	1 665 548,00	6 863,00	27 452,00	1 644 959,00
STADSHYPOTEK	1,52%	2022-09-01	3 128 244,00	8 320,00	33 280,00	3 103 284,00
STADSHYPOTEK	1,01%	2024-09-01	390 108,00	65 997,00	65 997,00	390 108,00
STADSHYPOTEK	1,01%	2024-09-01	2 013 891,00	12 500,00	12 500,00	2 013 891,00
STADSHYPOTEK	1,25%	2030-03-01	3 092 496,00	16 992,00	67 968,00	3 041 520,00
Summa			23 849 977,00	110 672,00	600 329,00	23 360 320,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 544 380 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 177 520 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 20 638 420 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 19 Leverantörsskulder

	2020-08-31	2019-08-31
Leverantörsskulder	0	26 302
Summa leverantörsskulder	0	26 302

Not 20 Övriga skulder

	2020-08-31	2019-08-31
Lån under betalning	0	-149 902
Medlemmarnas reparationsfonder	994 363	1 275 672
Skuld för moms	19 979	0
Avräkning hyror och avgifter	0	6 810
Clearing	0	18 364
Summa övriga skulder	1 014 342	1 150 944

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna sociala avgifter	40 000	40 000
Upplupna räntekostnader	56 827	68 596
Upplupna elkostnader	95 229	93 820
Upplupna vattenavgifter	102 509	97 041
Upplupna värmekostnader	149 233	154 388
Upplupna kostnader för renhållning	79 297	74 226
Upplupna styrelsearvoden	133 600	127 300
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	57 046	117 595
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	871 054	819 559
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 584 795	1 592 525

Not Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
Fastighetsinteckningar	48 493 000	48 493 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser	0	0
--	---	---

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

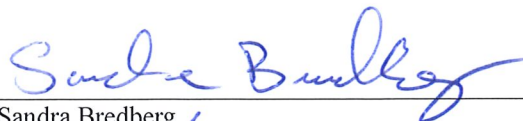
Sedan räkenskapsårets utgång har föreningen påbörjat en modernisering av föreningens hissar. Detta ligger med i föreningens underhållsplan och kostnaderna kommer att uppgå till ca 4,4 milj inkl. moms.

Styrelsens underskrifter

Eskilstuna 10/12-2020
Ort och datum



Robert Karlsson



Sandra Bredberg



Oscar Axelsson



Lennart Lindh



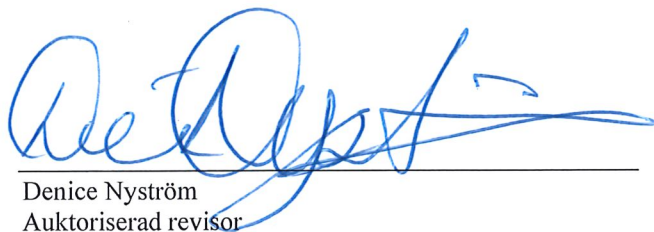
Gulstan Teimouri



Laszlo von Övári

Vår revisionsberättelse har lämnats
KPMG AB

11/12-2020



Denice Nyström
Auktoriserad revisor
KPMG AB



Mikael Hallgren
Föreningsvald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna 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 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 22 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 planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

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

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

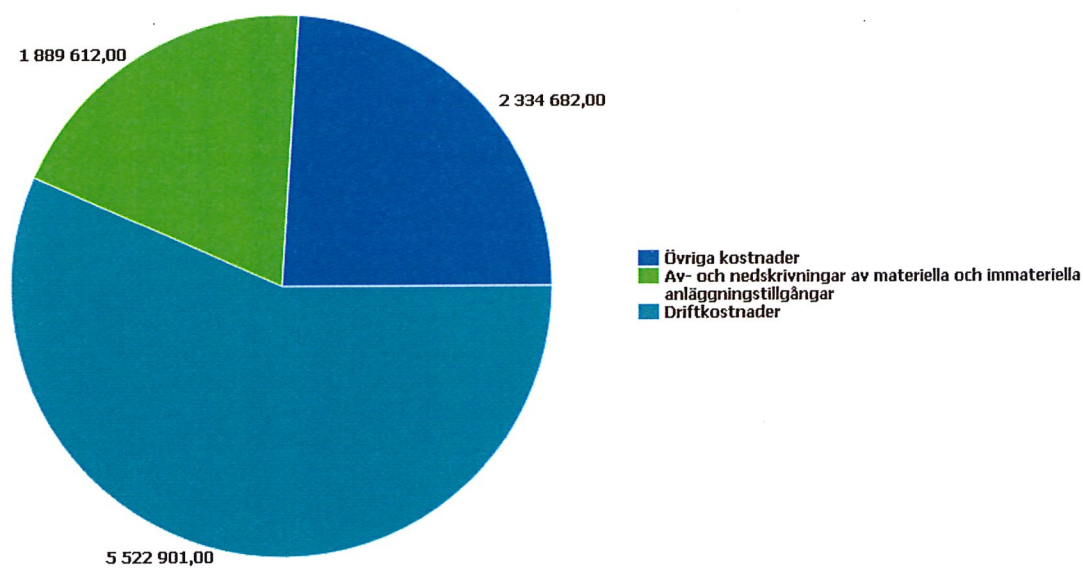
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

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

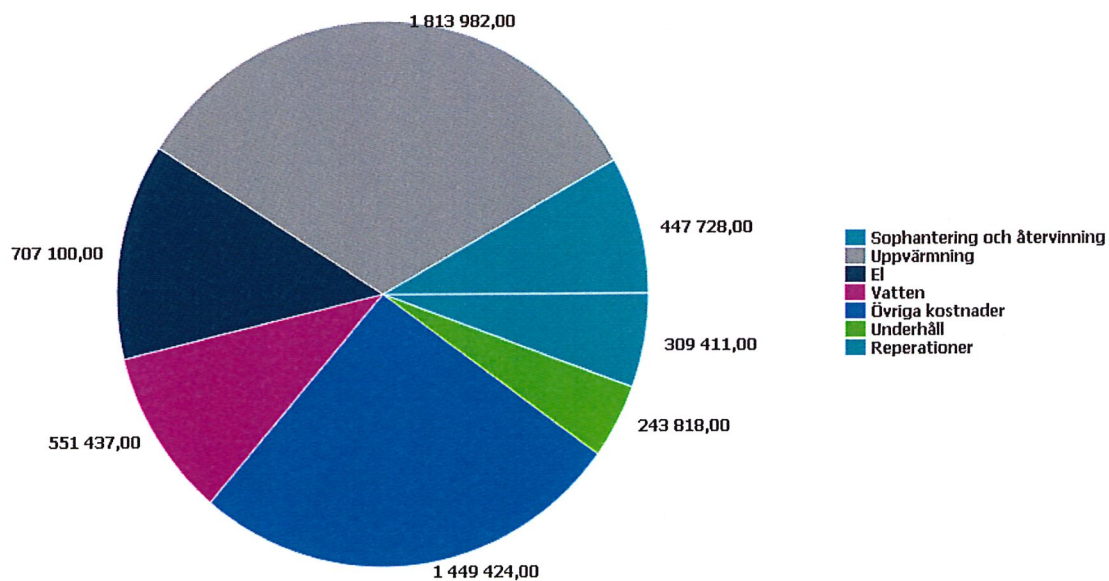
En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Nyckeltal

Belopp i SEK	2020-08-31	2019-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	5 522 901	5 503 577
Övriga externa kostnader	1 829 506	1 686 931
Personalkostnader	174 536	199 700
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 889 612	1 798 187
Finansiella poster	330 640	355 335
Summa kostnader	9 747 195	9 543 729



Driftkostnadsfördelning



RBF Eskilstunahus 10

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Eskilstunahus 10 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Eskilstunahus nr 10, org. nr 718000-3407

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Eskilstunahus nr 10 för räkenskapsåret 2019-09-01—2020-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2020 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt 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 revisionssed 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka 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:

- 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 Eskilstunahus nr 10 för räkenskapsåret 2019-09-01—2020-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse 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.

Eskilstuna den 2020-12-11

KPMG AB



Denice Nyström

Auktoriserad revisor



Mikael Hallgren

Föreningsvald revisor