

# Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Eslövshus nr 17  
Org nr: 716439-3444





---

# Innehållsförteckning

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 3  |
| Resultaträkning.....        | 8  |
| Balansräkning.....          | 9  |
| Noter.....                  | 11 |

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf Eslövshus  
nr 17 får härmed avge årsredovisning  
för räkenskapsåret  
2020-01-01 till 2020-12-31

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 2 804 467 kr.

Föreningen har sitt säte i Eslövs kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år främst på grund av ökade kostnader för reparationer och underhåll. Räntekostnaderna har minskat något.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 338% till 58%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 338% till 372%.

I resultatet ingår avskrivningar med 83 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 491 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Eslöv Ölycke 1:230 i Eslövs kommun med därpå uppförda 17 st lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1992. Fastighetens adress är Hörbyvägen 24-26 i Löberöd.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

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

### Lägenhetsfördelning

|               |   |
|---------------|---|
| 2 rum och kök | 2 |
| 3 rum och kök | 9 |
| 4 rum och kök | 6 |

Total tomtarea 8 636 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 1 473 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 9 634 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 9 634 000 kr

Riksbyggens kontor i Lund har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

#### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 121 tkr och planerat underhåll för 31 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 433 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 294 kr/m<sup>2</sup>.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 433 tkr (294 kr/m<sup>2</sup>). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

#### Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

| Beskrivning        | Belopp |
|--------------------|--------|
| Huskropp utvändigt | 31 tkr |

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

#### Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag            | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|--------------------|-------------------------------|
| Cecilia Nyhlén      | Ordförande         | 2021                          |
| Britt Borg          | Ledamot            | 2021                          |
| Frank Fagerlund     | Ledamot Riksbyggen |                               |

| Styrelsesuppleanter      | Uppdrag              | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|--------------------------|----------------------|-------------------------------|
| Gunilla Wideheim Nilsson | Suppleant            | 2021                          |
| Solweig Andersson        | Suppleant            | 2022                          |
| Thomas Öhrn              | Suppleant Riksbyggen |                               |

#### Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Uppdrag                | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|------------------------|-------------------------------|
| YREV AB             | Auktoriserad revisor   | 2021                          |
| Vakant              | Förtroendevald revisor |                               |

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 22 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 27 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-01-01 då den höjdes med 1,5 %.

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

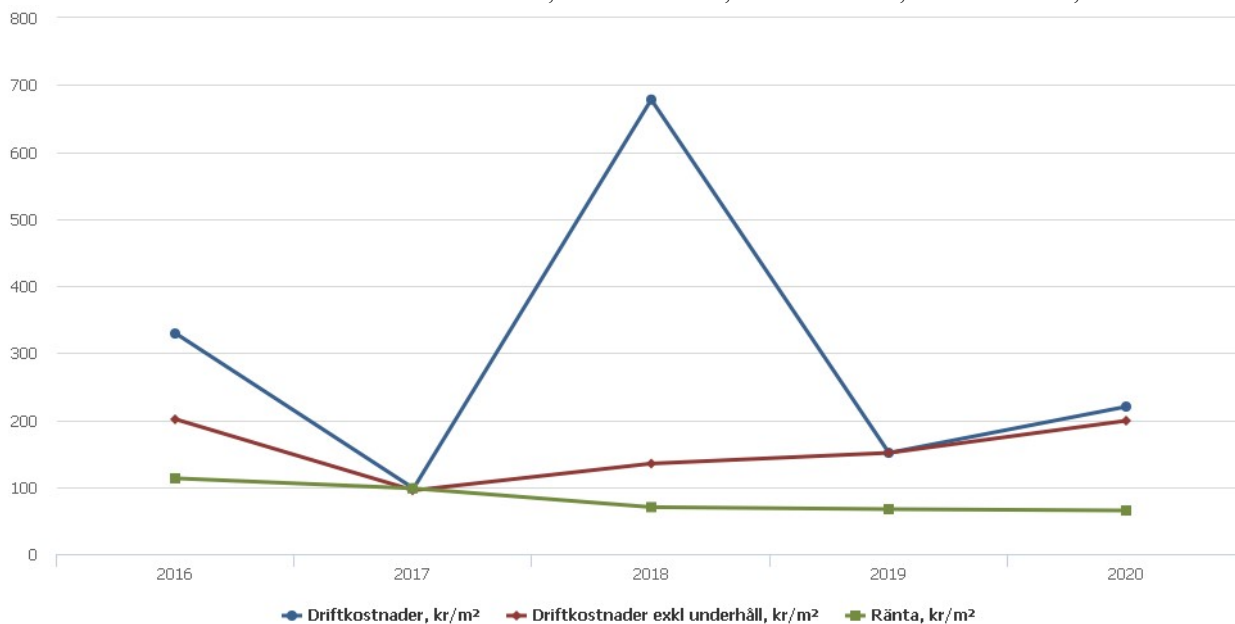
Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 739 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)



## Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr)                                                  | 2020   | 2019  | 2018  | 2017  | 2016  |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning                                                               | 1 089  | 1 073 | 1 052 | 1 036 | 1 011 |
| Resultat efter finansiella poster                                             | 408    | 457   | -463  | 387   | 6     |
| Resultat exklusive avskrivningar                                              | 491    | 568   | -236  | 614   | 234   |
| Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond | 58     | 144   | -599  | 251   | -112  |
| Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>                              | 294    | 288   | 247   | 247   | 235   |
| Balansomslutning                                                              | 10 183 | 9 966 | 9 693 | 9 866 | 9 645 |
| Soliditet %                                                                   | 46     | 43    | 40    | 44    | 41    |
| Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår             | 372    | 338   | 275   | 277   | 141   |
| Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår             | 58     | -     | -     | -     | -     |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>                                | 739    | 728   | 714   | 704   | 687   |
| Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>                                             | 220    | 151   | 678   | 98    | 329   |
| Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>                              | 199    | 151   | 135   | 95    | 201   |
| Ränta, kr/m <sup>2</sup>                                                      | 65     | 67    | 70    | 98    | 113   |
| Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>                                             | 2 322  | 2 049 | 1 761 | 2 058 | 1 815 |
| Lån, kr/m <sup>2</sup>                                                        | 3 573  | 3 733 | 3 894 | 3 676 | 3 803 |
| Skuldkvot %                                                                   | 4,81   | 5,12  | 5,44  | 5,11  | 5,47  |



**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. 78,6 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr                 | Bundet           |                  | Fritt               |                |
|-----------------------------------|------------------|------------------|---------------------|----------------|
|                                   | Medlemsinsatser  | Underhållsfond   | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början           | 1 250 003        | 3 018 463        | -409 619            | 457 489        |
| Disposition enl. årsstämmobeslut  |                  |                  | 457 489             | -457 489       |
| Reservering underhållsfond        |                  | 433 000          | -433 000            |                |
| Ianspråktagande av underhållsfond |                  | -31 250          | 31 250              |                |
| Årets resultat                    |                  |                  |                     | 407 964        |
| <b>Vid årets slut</b>             | <b>1 250 003</b> | <b>3 420 213</b> | <b>-353 880</b>     | <b>407 964</b> |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Balanserat resultat                     | 47 869        |
| Årets resultat                          | 407 964       |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna   | -433 000      |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 31 250        |
| <b>Summa</b>                            | <b>54 084</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **54 084**

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

# Resultaträkning

| Belopp i kr                                                |       | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                                |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                            | Not 2 | 1 089 156                | 1 073 052                |
| Övriga rörelseintäkter                                     | Not 3 | 5 972                    | 1 623                    |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                               |       | <b>1 095 128</b>         | <b>1 074 675</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                    |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                            | Not 4 | -324 160                 | -222 317                 |
| Övriga externa kostnader                                   | Not 5 | -142 284                 | -145 761                 |
| Personalkostnader                                          | Not 6 | -44 054                  | -44 597                  |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -83 199                  | -110 399                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                              |       | <b>-593 697</b>          | <b>-523 075</b>          |
| <b>Rörelseresultat</b>                                     |       | <b>501 430</b>           | <b>551 601</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                                  |       |                          |                          |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar     |       | 0                        | 2 448                    |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter           | Not 8 | 2 138                    | 2 196                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                 | Not 9 | -95 604                  | -98 756                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                            |       | <b>-93 466</b>           | <b>-94 112</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                   |       | <b>407 964</b>           | <b>457 489</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                                      |       | <b>407 964</b>           | <b>457 489</b>           |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                    |        | 2020-12-31        | 2019-12-31       |
|------------------------------------------------|--------|-------------------|------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        |                   |                  |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                   |                  |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                   |                  |
| Byggnader och mark                             | Not 10 | 8 552 898         | 8 636 097        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>8 552 898</b>  | <b>8 636 097</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                  |
| Andra långfristiga fordringar                  | Not 11 | 25 500            | 25 500           |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>25 500</b>     | <b>25 500</b>    |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <b>8 578 398</b>  | <b>8 661 597</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                   |                  |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                   |                  |
| Övriga fordringar                              | Not 12 | 29 519            | 33 557           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 13 | 24 589            | 9 647            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>54 108</b>     | <b>43 204</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                          |        |                   |                  |
| Kassa och bank                                 | Not 14 | 1 550 474         | 1 261 280        |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>1 550 474</b>  | <b>1 261 280</b> |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b>1 604 582</b>  | <b>1 304 484</b> |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |        | <b>10 182 980</b> | <b>9 966 081</b> |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                                                | 2020-12-31        | 2019-12-31       |
|----------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                                            |                   |                  |
| <b>Eget kapital</b>                                                        |                   |                  |
| <b>Bundet eget kapital</b>                                                 |                   |                  |
| Medlemsinsatser                                                            | 1 250 003         | 1 250 003        |
| Fond för yttre underhåll                                                   | 3 420 213         | 3 018 463        |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>                                           | <b>4 670 216</b>  | <b>4 268 466</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                                                  |                   |                  |
| Balanserat resultat                                                        | -353 881          | -409 619         |
| Årets resultat                                                             | 407 964           | 457 489          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                                            | <b>54 084</b>     | <b>47 869</b>    |
| <b>Summa eget kapital</b>                                                  | <b>4 724 299</b>  | <b>4 316 335</b> |
| <b>SKULDER</b>                                                             |                   |                  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                                                |                   |                  |
| Övriga skulder till kreditinstitut                                         | Not 15            | 2 680 539        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                                          | <b>2 680 539</b>  | <b>5 263 624</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                                                |                   |                  |
| Övriga skulder till kreditinstitut (amorteringar samt omförhandlingar lån) | Not 15            | 2 583 085        |
| Leverantörsskulder                                                         | 13 249            | 34 951           |
| Skatteskulder                                                              | 0                 | 6 027            |
| Övriga skulder                                                             | Not 16            | 1 068            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                               | Not 17            | 180 740          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                                          | <b>2 778 142</b>  | <b>386 122</b>   |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>                                      | <b>10 182 980</b> | <b>9 966 081</b> |

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviserar 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              | 120      |
| Anslutningsavgifter   | Linjär              | 5        |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

|                              | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder        | 1 089 156                | 1 073 052                |
| <b>Summa nettoomsättning</b> | <b>1 089 156</b>         | <b>1 073 052</b>         |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                        | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Övriga ersättningar                    | 5 670                    | 1 628                    |
| Fakturerade kostnader                  | 180                      | 0                        |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | 2                        | -5                       |
| Övriga rörelseintäkter                 | 120                      | 0                        |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>    | <b>5 972</b>             | <b>1 623</b>             |

## Not 4 Driftskostnader

|                                      | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                            | -31 250                  | 0                        |
| Reparationer                         | -120 994                 | -38 695                  |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -72 255                  | -72 255                  |
| Försäkringspremier                   | -12 927                  | -12 611                  |
| Återbäring från Riksbyggen           | 0                        | 2 300                    |
| Systematiskt brandskyddsarbete       | 0                        | -6 525                   |
| Snö- och halkbekämpning              | -2 765                   | -7 118                   |
| Förbrukningsinventarier              | -4 677                   | -20 450                  |
| Vatten                               | -56 898                  | -55 092                  |
| Fastighetsel                         | -7 284                   | -8 040                   |
| Förvaltningsarvode drift             | -15 110                  | -3 831                   |
| <b>Summa driftskostnader</b>         | <b>-324 160</b>          | <b>-222 317</b>          |

## Not 5 Övriga externa kostnader

|                                            | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration          | -124 166                 | -122 984                 |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -5 350                   | -5 400                   |
| Övriga förvaltningskostnader               | -1 945                   | -12 140                  |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -5 205                   | -2 093                   |
| Kontorsmateriel                            | -1 570                   | 0                        |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -714                     | -714                     |
| Bankkostnader                              | -2 634                   | -1 730                   |
| Övriga externa kostnader                   | -700                     | -700                     |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-142 284</b>          | <b>-145 761</b>          |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Lön till kollektivanställda    | -2 509                   | -4 547                   |
| Styrelsearvoden                | -33 400                  | -31 250                  |
| Sociala kostnader              | -8 145                   | -8 800                   |
| <b>Summa personalkostnader</b> | <b>-44 054</b>           | <b>-44 597</b>           |

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

|                                                                         | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader                                                   | -83 199                  | -83 199                  |
| Avskrivning Anslutningsavgifter                                         | 0                        | -27 200                  |
| <b>Summa av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b> | <b>-83 199</b>           | <b>-110 399</b>          |

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|                                                               | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från bankkonton                                 | 2 114                    | 2 196                    |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar                       | 24                       | 0                        |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>2 138</b>             | <b>2 196</b>             |

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                                         | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|---------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -95 604                  | -98 756                  |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-95 604</b>           | <b>-98 756</b>           |

**Not 10 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

|                                                        | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                   |                   |
| Byggnader                                              | 15 003 592        | 15 003 592        |
| Mark                                                   | 900 000           | 900 000           |
| Anslutningsavgifter                                    | 136 000           | 136 000           |
|                                                        | <b>16 039 592</b> | <b>16 039 592</b> |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>16 039 592</b> | <b>16 039 592</b> |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                   |                   |
| <b>Vid årets början</b>                                |                   |                   |
| Byggnader                                              | -7 267 495        | -7 184 296        |
| Anslutningsavgifter                                    | -136 000          | -108 800          |
|                                                        | <b>-7 403 495</b> | <b>-7 293 096</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                   |                   |
| Årets avskrivning byggnader                            | -83 199           | -83 199           |
| Årets avskrivning anslutningsavgifter                  | 0                 | -27 200           |
|                                                        | <b>-83 199</b>    | <b>-110 399</b>   |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-7 486 694</b> | <b>-7 403 495</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>8 552 898</b>  | <b>8 663 297</b>  |
| <b>Varav</b>                                           |                   |                   |
| Byggnader                                              | 7 652 898         | 7 736 097         |
| Mark                                                   | 900 000           | 900 000           |
| Anslutningsavgifter                                    | 0                 | 27 200            |
| <b>Taxeringsvärden</b>                                 |                   |                   |
| Småhus                                                 | 9 634 000         | 9 634 000         |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b>                           | <b>9 634 000</b>  | <b>9 634 000</b>  |
| <i>varav byggnader</i>                                 | <i>7 152 000</i>  | <i>7 152 000</i>  |
| <i>varav mark</i>                                      | <i>2 482 000</i>  | <i>2 482 000</i>  |

**Not 11 Andra långfristiga fordringar**

|                                            | 2020-12-31    | 2019-12-31    |
|--------------------------------------------|---------------|---------------|
| Andra långfristiga fordringar              | 25 500        | 25 500        |
| <b>Summa andra långfristiga fordringar</b> | <b>25 500</b> | <b>25 500</b> |

**Not 12 Övriga fordringar**

|                                | 2020-12-31    | 2019-12-31    |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Skattefordringar               | 595           | 0             |
| Fordringar hos anställda       | 0             | 4 630         |
| Skattekonto                    | 28 924        | 28 927        |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>29 519</b> | <b>33 557</b> |

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2020-12-31    | 2019-12-31   |
|-----------------------------------------------------------|---------------|--------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 14 802        | 0            |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 9 787         | 9 647        |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>24 589</b> | <b>9 647</b> |

**Not 14 Kassa och bank**

|                             | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Bankmedel                   | 706 810          | 704 696          |
| Transaktionskonto           | 843 664          | 556 584          |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>1 550 474</b> | <b>1 261 280</b> |

**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                                       | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Inteckningslån                                                        | 5 263 624        | 5 499 404        |
| Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut | -2 503 085       | 0                |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut      | -80 000          | -235 780         |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                               | <b>2 680 539</b> | <b>5 263 624</b> |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld           | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld           |
|--------------|------------|---------------------|---------------------|----------------------|--------------------|---------------------|
| SWEDBANK     | 1,23%      | 2021-03-30          | 437 500,00          | 0,00                 | 50 000,00          | 387 500,00          |
| SWEDBANK     | 1,62%      | 2021-08-25          | 2 221 365,00        | 0,00                 | 105 780,00         | 2 115 585,00        |
| SWEDBANK     | 1,94%      | 2023-04-25          | 2 840 539,00        | 0,00                 | 80 000,00          | 2 760 539,00        |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>5 499 404,00</b> | <b>0,00</b>          | <b>235 780,00</b>  | <b>5 263 624,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra två antal lån som därför klassificeras som kortfristiga skulder. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 80 000 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 760 539 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

**Not 16 Övriga skulder**

|                                    | 2020-12-31   | 2019-12-31   |
|------------------------------------|--------------|--------------|
| Skuld sociala avgifter och skatter | 1 008        | 1 827        |
| Avräkning hyror och avgifter       | 60           | 0            |
| <b>Summa övriga skulder</b>        | <b>1 068</b> | <b>1 827</b> |

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna sociala avgifter                                 | 0              | 314            |
| Upplupna räntekostnader                                   | 11 089         | 11 477         |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll         | 78 547         | 3 425          |
| Upplupna elkostnader                                      | 711            | 712            |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 5 500          | 5 400          |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 0              | 730            |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 84 893         | 85 478         |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>180 740</b> | <b>107 537</b> |

**Not Ställda säkerheter**

|                        | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 14 935 000 | 14 935 000 |

## Styrelsens underskrifter

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Cecilia Nyhlén

\_\_\_\_\_  
Britt Borg

\_\_\_\_\_  
Frank Fagerlund

Vår revisionsberättelse har lämnats

YREV AB

\_\_\_\_\_  
Håkan Ekstrand  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557444862719

## Dokument

Årsredovisning 2020 208477

Huvuddokument

15 sidor

Startades 2021-04-07 15:27:46 CEST (+0200) av

Riksbyggen (R)

Färdigställt 2021-04-09 09:02:34 CEST (+0200)

## Initierare

Riksbyggen (R)

Riksbyggen

Org. nr 702001-7781

noreply@riksbyggen.se

## Signerande parter

Frank Fagerlund (FF)

Riksbyggen Brf Eslövshus nr 17 ()

frank.fagerlund@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"FRANK FAGERLUND"

Signerade 2021-04-07 15:44:16 CEST (+0200)

Håkan Ekstrand (HE)

Riksbyggen Brf Eslövshus nr 17 ()

hakan.ekstrand@yrev.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pål  
Håkan Andreas Ekstrand"

Signerade 2021-04-09 09:02:34 CEST (+0200)

Britt Borg (BB)

Riksbyggen Brf Eslövshus nr 17 ()

britt@baralitetill.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"BRITT BORG"

Signerade 2021-04-08 17:21:48 CEST (+0200)

Cecilia Nyhlén (CN)

Riksbyggen Brf Eslövshus nr 17 ()

cecilia.nyhlen71@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"CECILIA NYHLÉN"

Signerade 2021-04-07 18:10:31 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557444862719

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





## Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Riksbyggen  
Bostadsrättsförening Eslövshus nr 17**

Org.nr 716439-3444

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Eslövshus nr 17 för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### *Grund för uttalanden*

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

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

#### *Styrelsens ansvar*

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

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

#### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

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





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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Eslövshus nr 17 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Ystad, digitalt signerad

Håkan Ekstrand

Auktoriserad revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557444951472

## Dokument

### Revisionsberättelse

Huvuddokument

2 sidor

*Startades 2021-04-09 08:38:59 CEST (+0200) av*

*Riksbyggen (R)*

*Färdigställt 2021-04-09 09:02:10 CEST (+0200)*

## Initierare

### Riksbyggen (R)

Riksbyggen

Org. nr 702001-7781

*noreply@riksbyggen.se*

## Signerande parter

### Håkan Ekstrand (HE)

Riksbyggen Brf Eslövshus nr 17 ()

*hakan.ekstrand@yrev.se*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pål  
Håkan Andreas Ekstrand"*

*Signerade 2021-04-09 09:02:10 CEST (+0200)*

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



---

# 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 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 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 17

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Riksbyggen Brf Eslövshus nr 17 i  
samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

