
Årsredovisning

2018-09-01 – 2019-08-31

RBF Eskilstunahus 10
Org nr: 718000-3407



§ 59 Dagordning

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Bilagor
Ordlista
Nyckeltal



OK

h

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Eskilstunahus 10 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2018-09-01 till 2019-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 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 314% till 250%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 798 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 997 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 131 873 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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 251 tkr och planerat underhåll för 765 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i maj 2019. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 261 000 kr.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	100 261 kr
Installationer	89 751 kr
Huskropp utvändigt	548 911 kr
Övrigt underhåll	25 611

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	2020
Sandra Bredberg	Vice ordförande	2020
Oscar Axelsson	Sekreterare	2020
Ken Bergström	Ledamot	2021
Lennart Lindh	Ledamot	2021
Laszlo von Óvári	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Karl Hogård	Suppleant	2020
Mivan Yousif	Suppleant	2021
Kristian Segerstedt	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lennart Karlsson	Förtroendevald revisor	2020
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2020

Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Alexander Toresson		2020

Valberedning		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Åsa Carlsson		2020
Katja Nesterinen		2020

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen installerat solceller på föreningens tak. Man har även installerat individuell mätning av el, vilket gör att alla lägenheter kan nyttja den el som solcellerna producerar. En av föreningens lokaler har byggts om till en hyreslägenhet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 306 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 30 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 28 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 308 personer.

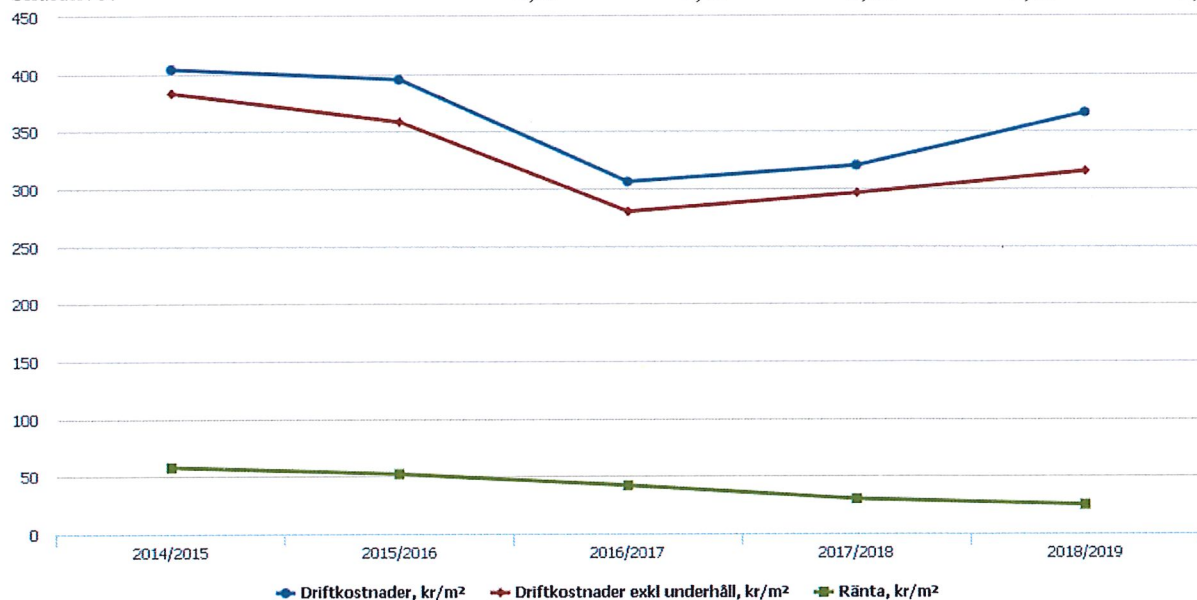
Föreningen ändrade årsavgiften senast 2012-04-01 då den höjdes med 5 %.

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

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 483 kr/m²/år.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	10 374	9 936	9 927	9 658	9 672
Resultat efter finansiella poster	1 199	1 691	1 524	698	224
Årets resultat	1 199	1 691	1 524	698	224
Resultat exklusive avskrivningar	2 997	3 374	3 207	2 381	1 962
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	1 736	2 170	2 062	1 381	1 096
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	84	79	69	59	51
Balansomslutning	36 506	36 104	35 619	35 296	35 426
Soliditet %	27	24	19	15	13
Likviditet %	250	314	231	164	130
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	483	483	483	483	483
Bränsletillägg, kr/m ²	120	120	120	120	120
Driftkostnader, kr/m ²	366	320	306	395	404
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	315	296	280	358	383
Ränta, kr/m ²	25	30	42	52	58
Underhållsfond, kr/m ²	371	338	267	225	203
Lån, kr/m ²	1 591	1 646	1 555	1 562	1 612
Skuldkvot	2,23	2,40	2,42	2,60	2,73



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	Bundet			Fritt	
	Reservfond	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	138 558	949 981	5 094 887	701 559	1 691 544
Disposition enl. årsstämmobeslut				1 691 544	-1 691 544
Reservering underhållsfond			1 261 000	-1 261 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-764 534	764 534	
Årets resultat					1 199 115
Vid årets slut	138 558	949 981	5 591 353	1 896 637	1 199 115

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	2 393 103
Årets resultat	1 199 115
Årets fondavsättning enligt underhållsplan	-1 261 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	764 534
Summa	3 095 752

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning 3 095 752

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-09-01	2017-09-01
		2019-08-31	2018-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	10 373 639	9 936 537
Övriga rörelseintäkter	Not 3	369 205	374 786
Summa rörelseintäkter		10 742 844	10 311 323
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-5 503 577	-4 813 901
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 686 931	-1 592 839
Personalkostnader	Not 6	-199 700	-109 013
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 798 187	-1 682 738
Summa rörelsekostnader		-9 188 394	-8 198 491
Rörelseresultat		1 554 449	2 112 832
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	9 600	9 600
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	14 751	24 539
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-379 686	-455 426
Summa finansiella poster		-355 335	-421 287
Resultat efter finansiella poster		1 199 115	1 691 544
Årets resultat		1 199 115	1 691 544

Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	24 119 771	24 766 142
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	2 853 553	0
Summa materiella anläggningstillgångar		26 973 324	24 766 142
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	382 500	100 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		382 500	100 000
Summa anläggningstillgångar		27 355 824	24 866 142
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	3 445	3 377
Övriga fordringar	Not 15	163 369	174 379
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	398 023	212 764
Summa kortfristiga fordringar		564 837	390 520
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	8 585 401	10 848 221
Summa kassa och bank		8 585 401	10 848 221
Summa omsättningstillgångar		9 150 238	11 238 741
Summa tillgångar		36 506 063	36 104 883

Balansräkning

Belopp i kr	2019-08-31	2018-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	949 981	949 981	
Reservfond	138 558	138 558	
Fond för yttre underhåll	5 591 353	5 094 887	
Summa bundet eget kapital	6 679 892	6 183 426	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	1 896 637	701 559	
Årets resultat	1 199 115	1 691 544	
Summa fritt eget kapital	3 095 752	2 393 103	
Summa eget kapital	9 775 644	8 576 529	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	23 073 784	23 948 149
Summa långfristiga skulder		23 073 784	23 948 149
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	886 865	835 820
Leverantörsskulder	Not 19	26 302	0
Övriga skulder	Not 20	1 150 944	1 353 072
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 592 525	1 391 313
Summa kortfristiga skulder		3 656 635	3 580 205
Summa eget kapital och skulder		36 506 063	36 104 883

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	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
Markanläggningar	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Årsavgifter, bostäder	7 266 548	7 268 316
Årsavgifter, lokaler	61 440	61 440
Hyror, bostäder	40 804	2 695
Hyror, lokaler	513 984	513 261
Hyror, garage	170 064	169 923
Hyror, p-platser	156 004	157 254
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-39 948	-43 689
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-1 221
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-89	-1 379
Bränsleavgifter, bostäder	1 805 411	1 809 937
Elavgifter (lägenheter/lokaler)	399 421	0
Summa nettoomsättning	10 373 639	9 936 537

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Kabel-tv-avgifter	308 986	309 036
Övriga lokalintäkter	3 700	11 200
Övriga avgifter	175	0
Övriga ersättningar	37 358	53 108
Fakturerade kostnader	1 710	1 440
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	3 785	2
Återvunna fordringar	1 960	0
Övriga rörelseintäkter	1 920	0
Försäkringsersättningar	9 611	0
Summa övriga rörelseintäkter	369 205	374 786

Not 4 Driftkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Underhåll	-764 534	-356 091
Reparationer	-250 885	-340 612
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-400 675	-389 665
Försäkringspremier	-170 991	-147 165
Kabel- och digital-TV	-333 112	-333 078
Återbäring från Riksbyggen	43 900	23 750
Systematiskt brandskyddsarbete	-30 724	0
Serviceavtal	-63 038	-57 372
Obligatoriska besiktningar	-8 233	-6 646
Bevakningskostnader	-5 750	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-48 379	-135 811
Snö- och halkbekämpning	-103 403	-75 798
Förbrukningsinventarier	-47 566	-4 848
Vatten	-572 128	-582 610
Fastighetsel	-511 564	-221 144
Uppvärmning	-1 792 569	-1 662 389
Sophantering och återvinning	-434 341	-419 402
Förvaltningsarvode drift	-9 584	-105 019
Summa driftkostnader	-5 503 577	-4 813 901

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Förvaltningsarvode administration	-1 485 565	-1 411 571
Lokalkostnader	-11 000	-7 000
IT-kostnader	-4 488	-4 346
Arvode, yrkesrevisorer	-13 125	-11 875
Övriga förvaltningskostnader	-59 069	-14 276
Kreditupplysningar	-2 655	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-40 814	-49 988
Kontorsmateriel	-40 256	-44 677
Telefon och porto	-26 968	-23 341
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-115	0
Medlems- och föreningsavgifter	-425	-22 950
Bankkostnader	-2 000	-2 765
Övriga externa kostnader	-450	-50
Summa övriga externa kostnader	-1 686 931	-1 592 839

Not 6 Personalkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Lön till kollektivanställda	-6 720	0
Styrelsearvoden	-128 800	-86 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 400	-3 800
Övriga kostnadsersättningar	-1 568	-2 400
Övriga personalkostnader	-15 362	0
Sociala kostnader	-40 850	-16 613
Summa personalkostnader	-199 700	-109 013

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

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Avskrivning Byggnader	-1 101 285	-1 099 025
Avskrivning Om- och tillbyggnader	0	-363 956
Avskrivning Markanläggningar	-198 693	-195 440
Avskrivning Anslutningsavgifter	-1	0
Avskrivningar tillkommande utgifter	-433 354	-24 317
Avskrivning Installationer	-64 853	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 798 187	-1 682 738

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	9 600	9 600
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	9 600	9 600

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	13 744	24 365
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 007	174
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	14 751	24 539

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-379 180	-455 407
Övriga räntekostnader	-506	-19
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-379 686	-455 426

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-08-31	2018-08-31
Vid årets början		
Byggnader	44 593 802	44 593 802
Mark	1 250 000	1 250 000
Standardförbättringar	13 081 386	13 081 386
Anslutningsavgifter	552 018	552 018
Markanläggning	1 954 403	1 954 403
	61 431 609	61 431 609
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar (hyreslägenhet)	696 648	
Markanläggning (Markarbeten/Planteringar)	390 314	
	1 086 962	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	62 518 571	61 431 609
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-32 135 790	-31 036 765
Anslutningsavgifter	-552 017	-552 017
Standardförbättringar	-3 000 460	-2 612 187
Markanläggningar	-977 200	-781 760
	- 36 665 467	- 34 982 729
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 101 285	-1 099 025
Årets avskrivning standardförbättringar	-433 354	-388 273
Årets avskrivning markanläggningar	-198 693	-195 440
	- 1 733 332	- 1 682 738
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 38 398 799	- 36 665 467
Restvärde enligt plan vid årets slut	24 119 771	24 766 141
Varav		
Byggnader	11 356 727	12 458 012
Mark	1 250 000	1 250 000
Standardförbättringar	10 344 220	10 080 926
Markanläggningar	1 168 824	977 203
Taxeringsvärde	149 954 000	131 873 000
<i>varav byggnader</i>	<i>106 468 000</i>	<i>96 839 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>43 486 000</i>	<i>35 034 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-08-31	2018-08-31
Årets anskaffningar		
Installationer (Solceller/IMD)	2 918 407	
	2 918 407	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 918 407	0
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-101 634	
	- 101 634	0
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Utrangering inventarier och verktyg - gjord avskrivning	101 634	
	101 634	0
Årets avskrivningar		
Installationer (Solceller/IMD)	-64 853	
	- 64 853	0
Ackumulerade avskrivningar		
Installationer (Solceller/IMD)	-64 853	
	- 64 853	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 64 853	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	2 853 553	0
Varav		
Installationer (Solceller/IMD)	2 853 553	

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Andra långfristiga fordringar (Andelar i Riksbyggen)	382 500	100 000
Summa andra långfristiga fordringar	382 500	100 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	3 445	3 377
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	3 445	3 377

Not 15 Övriga fordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Skattefordringar	159 753	170 763
Skattekonto	3 616	3 616
Summa övriga fordringar	163 369	174 379

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna ränteintäkter	10 184	14 533
Förutbetalda försäkringspremier	60 743	49 504
Förutbetalt förvaltningsarvode	119 582	117 644
Förutbetald kabel-tv-avgift	27 761	27 749
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	373	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	179 380	3 334
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	398 023	212 764

Not 17 Kassa och bank

	2019-08-31	2018-08-31
Bankmedel	5 088 669	5 070 576
Transaktionskonto	3 496 732	5 777 645
Summa kassa och bank	8 585 401	10 848 221

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-08-31	2018-08-31
Inteckningslån	23 960 649	24 783 969
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-886 865	-835 820
Långfristig skuld vid årets slut	23 073 784	23 948 149

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,67%	2020-03-01	3 177 464,00	0,00	67 968,00	3 109 488,00
SEB	1,49%	2020-12-28	6 923 233,00	0,00	200 000,00	6 723 233,00
STADSHYPOTEK	1,44%	2022-01-30	2 000 000,00	0,00	0,00	2 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,59%	2022-03-30	2 415 200,00	0,00	120 000,00	2 295 200,00
STADSHYPOTEK	1,94%	2022-03-30	2 614 389,00	0,00	73 132,00	2 541 257,00
STADSHYPOTEK	1,52%	2022-09-01	1 699 863,00	0,00	27 452,00	1 672 411,00
STADSHYPOTEK	1,52%	2022-09-01	3 169 844,00	0,00	33 280,00	3 136 564,00
STADSHYPOTEK	1,37%	2019-09-01	720 093,00	0,00	263 988,00	456 105,00
STADSHYPOTEK	1,35%	2019-09-01	2 063 891,00	0,00	37 500,00	2 026 391,00
Summa			24 783 969,00	0,00	823 320,00	23 960 649,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 886 865 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 3 547 460 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 19 526 324 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 19 Leverantörsskulder

	2019-08-31	2018-08-31
Leverantörsskulder	26 302	0
Summa leverantörsskulder	26 302	0

Not 20 Övriga skulder

	2019-08-31	2018-08-31
Lån under betalning	-149 902	-63 945
Medlemmarnas reparationsfonder	1 275 672	1 411 737
Avräkning hyror och avgifter	6 810	5 280
Clearing	18 364	0
Summa övriga skulder	1 150 944	1 353 072

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna sociala avgifter	40 000	22 000
Upplupna räntekostnader	68 596	63 745
Upplupna elkostnader	93 820	32 619
Upplupna vattenavgifter	97 041	98 617
Upplupna värmekostnader	154 388	142 359
Upplupna kostnader för renhållning	74 226	70 783
Upplupna styrelsearvoden	127 300	86 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	117 595	24 699
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	819 559	850 491
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 592 525	1 391 313

Not 22 Ställda säkerheter

	2019-08-31	2018-08-31
Fastighetsinteckningar	48 493 000	48 493 000

Not 23 Eventualförpliktelser

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


Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Eskilstuna 2019-11-13

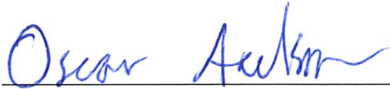
Ort och datum



Robert Karlsson



Sandra Bredberg



Oscar Axelsson



Ken Bergström



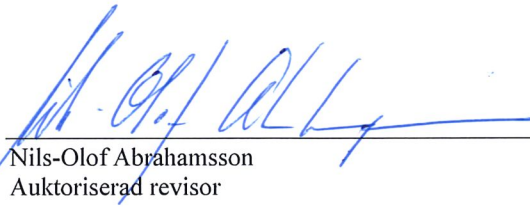
Lennart Lindh




Laszlo Von Óvári

Vår revisionsberättelse har lämnats
KPMG AB

16/12 2019.



Nils-Olof Abrahamsson
Auktoriserad revisor



Lennart Karlsson
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Eskilstunahus 10 för räkenskapsåret 2018-09-01—2019-08-31.

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 31 augusti 2019 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 iverkliga verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och dämed enligt god revisions- sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 RBF Eskilstunahus 10 för räkenskapsåret 2018-09-01—2019-08-31 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. Vi som registrerat revisionsbolag 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 ersättningskyldighet 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 kunna 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 ersättningskyldighet 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Eskilstuna den

16/12 2019

KPMG AB

Nil-Olof Abrahamsson

Auktoriserad revisor

Lennart Karlsson

Förtroendevald 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 planerliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

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

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

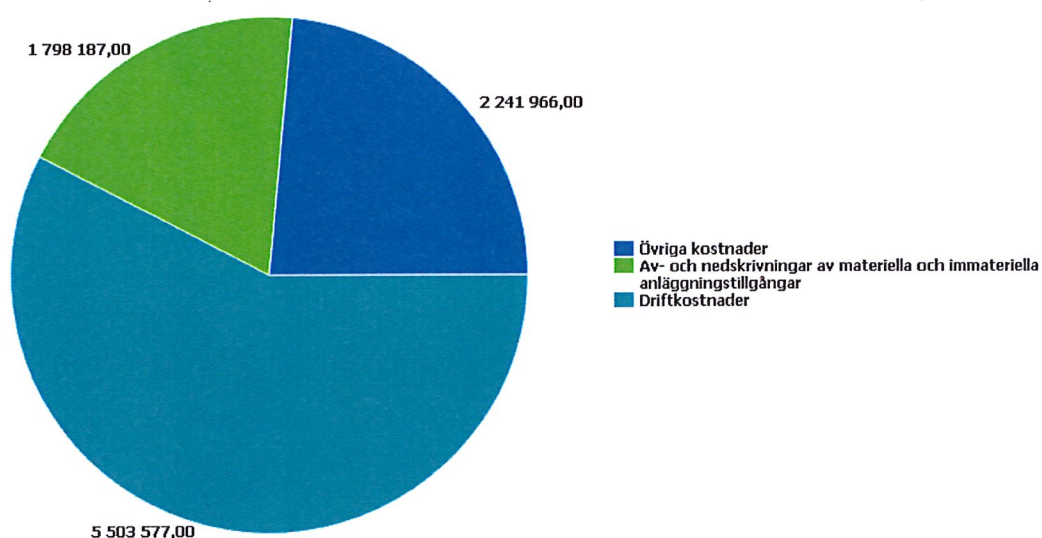
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

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

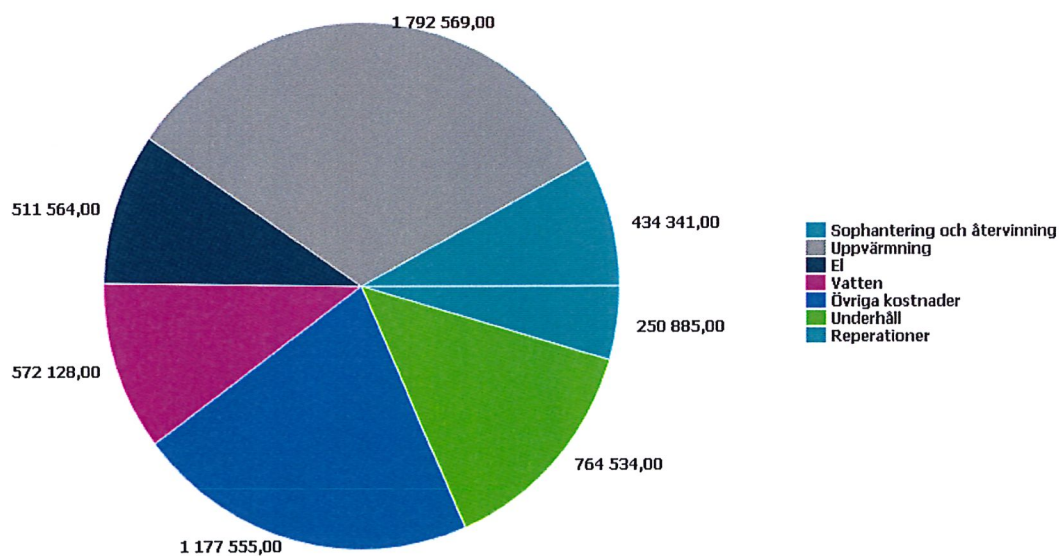
En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Nyckeltal

Belopp i SEK	2019-08-31	2018-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	5 503 577	4 813 901
Övriga externa kostnader	1 686 931	1 592 839
Personalkostnader	199 700	109 013
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 798 187	1 682 738
Finansiella poster	355 335	421 287
Summa kostnader	9 543 729	8 619 779



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

