

# Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

RB BRF Eskilstunahus nr 15  
Org nr: 716402-0823





---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Ordlista  
Nyckeltal



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Eskilstunahus nr 15 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.

Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-11-20 och nuvarande stadgar registrerades 2019-08-12.

Föreningen har sitt säte i Eskilstuna kommun.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 387% till 72%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 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 387% till 405%.

I resultatet ingår avskrivningar med 316 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 308 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Dirigenten 6 i Eskilstuna Kommun. På Fastigheten finns en byggnad med 40 lägenheter. Byggnaden är uppförd år 1969.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam via Proinova försäkringsmäklare.

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

### Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa
16	8	4	12	40

Total tomtarea 4 247 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 3 516 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 68 m<sup>2</sup>

W

Årets taxeringsvärde	21 838 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	21 838 000 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.

#### Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Kabel-TV	Bild AT SE AB
El, vatten, värme och sophantering	Eskilstuna Energi och Miljö
Hisservice	Kone
Nyckelhantering	Certego

#### 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 39 tkr och planerat underhåll för 891 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt.** Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. 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 m2. Beloppet per m2 (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 588 tkr.

#### Föreningen har utfört nedanstående underhåll under verksamhetsåret.

#### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen (torktumlare)	30 200
Installationer (undercentral och termostater)	704 175
Huskropp utvändigt (fasadtvätt)	36 563
Markytor (asfaltering, trädfällning, uteplats)	120 560

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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Lennart Larsson	Ordförande	2022
Annika Dahl	Sekreterare	2021
Stig Eriksson	Vice ordförande	2021
Anders Nordahl	Ledamot	2022
Siv Mathisen-Westerberg	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Tauno Kotokorpi	Suppleant	2021
Jan Dahl	Suppleant	2021
Reidar Boberg	Suppleant	2021
Monika Jutta Wunder	Suppleant	2021
Kristian Segerstedt	Suppleant Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>		<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Gert Gustafsson	Förtroendevald revisor	2021
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2021

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Jan Dahl	2021
Ali Karimi	2021

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

#### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 55 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 55 personer.

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

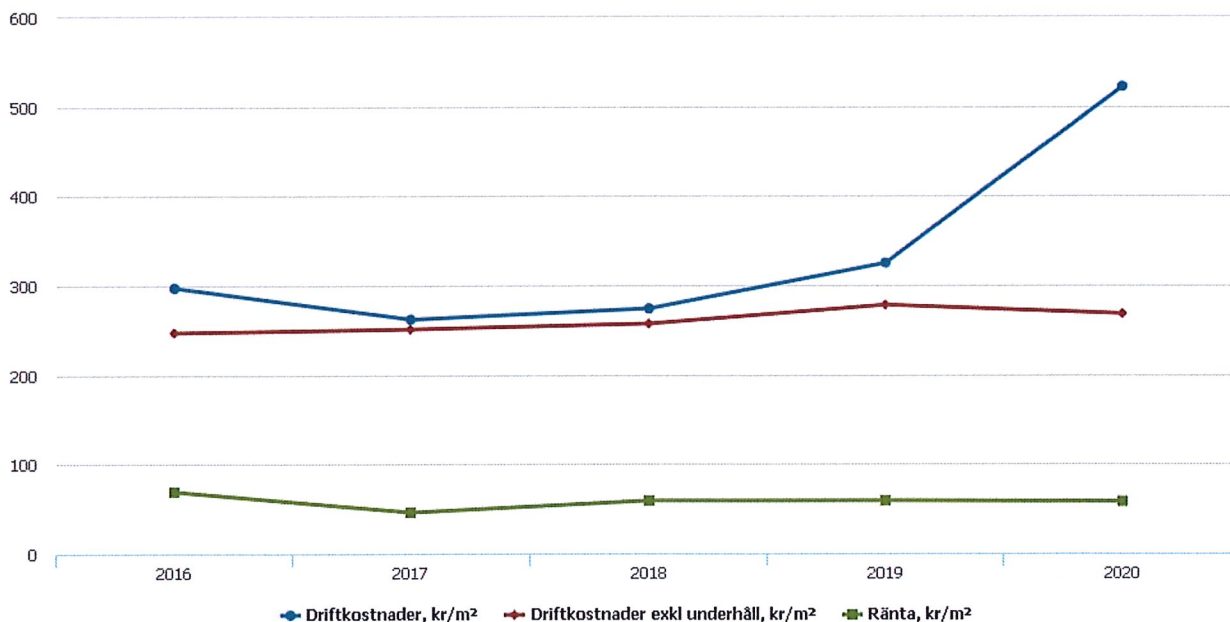
Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 695 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)



## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 551	2 565	2 567	2 566	2 567
Resultat efter finansiella poster	-8	630	845	912	703
Årets resultat	-8	630	845	912	703
Resultat exklusive avskrivningar	308	957	1 172	1 239	1 047
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-280	369	584	708	747
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	167	167	167	151	84
Balansomslutning	19 501	19 605	19 070	18 471	19 509
Soliditet %	32	32	29	25	19
Likviditet inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	72				
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	405	387	282	155	264
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	695	695	695	695	695
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	522	325	274	262	297
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	268	278	257	251	247
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	58	59	59	46	69
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	898	985	580	431	284
Lån, kr/m <sup>2</sup>	3 600	3 633	3 665	3 697	4 185
Skuldkvot %	4,75	4,78	4,83	4,90	5,69



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

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

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

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 408 729	3 461 674	676 628	629 884
Disposition enl. årsstämmobeslut			629 884	-629 884
Reservering underhållsfond		588 000	-588 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-891 498	891 498	
Årets resultat				-8 474
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 408 729</b>	<b>3 158 176</b>	<b>1 610 010</b>	<b>-8 474</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 306 512
Årets resultat	-8 474
Årets fondavsättning enligt underhållsplan	-588 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	891 498
<b>Summa</b>	<b>1 601 536</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra reservering till underhållsfonden	-800 000
<b>Att balansera i ny räkning i kr</b>	<b>801 536</b>

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 551 284	2 564 655
Övriga rörelseintäkter	Not 3	115 001	106 972
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 666 285</b>	<b>2 671 627</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 835 221	-1 142 534
Övriga externa kostnader	Not 5	-189 460	-191 766
Personalkostnader	Not 6	-132 473	-182 468
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-316 291	-327 435
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 473 446</b>	<b>-1 844 203</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>192 840</b>	<b>827 424</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	5 760
Övriga räntetäkter och liknande resultatposter	Not 9	2 252	2 648
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-203 566	-205 948
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-201 314</b>	<b>-197 540</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-8 474</b>	<b>629 884</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-8 474</b>	<b>629 884</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 11	16 249 356	16 565 647
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>16 249 356</b>	<b>16 565 647</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	60 000	60 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>60 000</b>	<b>60 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>16 309 356</b>	<b>16 625 647</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	5 706	1 680
Övriga fordringar	Not 14	21 108	12 483
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	98 538	83 326
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>125 352</b>	<b>97 490</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	3 066 077	2 882 359
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 066 077</b>	<b>2 882 359</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 191 428</b>	<b>2 979 849</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>19 500 784</b>	<b>19 605 496</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	1 408 729	1 408 729	
Fond för yttre underhåll	3 158 176	3 461 674	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>4 566 905</b>	<b>4 870 403</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	1 610 010	676 628	
Årets resultat	-8 474	629 884	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>1 601 536</b>	<b>1 306 512</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>6 168 441</b>	<b>6 176 915</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	8 894 000	12 658 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 894 000</b>	<b>12 658 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	3 764 000	114 000
Leverantörsskulder	Not 18	93 368	62 222
Skatteskulder	Not 19	4 535	2 455
Övriga skulder	Not 20	242 804	267 643
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	333 636	324 262
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 438 343</b>	<b>770 582</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>19 500 784</b>	<b>19 605 496</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.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

## 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	56
El-sammanslagning	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 442 720	2 442 720
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-40 000	-40 000
Hyror (Pro & 3G Infrastructure)	56 456	55 960
Elavgifter	92 108	105 975
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 551 284</b>	<b>2 564 655</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	50 400	50 400
Övriga ersättningar	10 145	9 268
Fakturerade kostnader	900	360
Övriga sidointäkter (Telia & HI3G)	47 482	46 947
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	-3
Övriga rörelseintäkter	6 075	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>115 001</b>	<b>106 972</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-891 498	-166 290
Reparationer	-39 160	-63 874
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-59 590	-57 445
Försäkringspremier	-44 758	-43 388
Kabel- och digital-TV	-52 353	-52 343
Återbäring från Riksbyggen	0	1 400
Serviceavtal	-37 155	-38 489
Obligatoriska besiktningar	-3 661	-3 584
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-291
Snö- och halkbekämpning	-6 313	-10 438
Förbrukningsinventarier	-13 639	-17 979
Vatten	-115 067	-105 089
Fastighetsel	-168 118	-166 322
Uppvärmning	-284 435	-301 431
Sophantering och återvinning	-94 620	-93 971
Förvaltningsarvode drift	-24 854	-23 000
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 835 221</b>	<b>-1 142 534</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-150 390	-134 746
Arvode, yrkesrevisorer	-10 000	-11 500
Övriga förvaltningskostnader	0	-22 500
Kreditupplysningar	-1 800	-900
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 789	-7 432
Kontorsmateriel	-4 444	-3 870
Telefon och porto	-5 191	-5 128
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-157	0
Medlems- och föreningsavgifter	-3 600	-3 600
Bankkostnader	-2 090	-2 090
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-189 460</b>	<b>-191 766</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Lön till kollektivanställda	-62 823	-103 085
Uttagsskatt	-3 117	-3 640
Styrelsearvoden	-47 900	-43 000
Sammanträdesarvoden	-3 000	-3 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 000	-1 000
Pensionskostnader	-598	-2 033
Övriga personalkostnader	0	-635
Sociala kostnader	-14 035	-26 075
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-132 473</b>	<b>-182 468</b>

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-316 291	-316 291
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-11 144
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-316 291</b>	<b>-327 435</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	5 760
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>0</b>	<b>5 760</b>

12

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	2 142	2 444
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	110	204
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>2 252</b>	<b>2 648</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-203 566	-205 948
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-203 566</b>	<b>-205 948</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	23 089 255	23 089 255
Mark	750 000	750 000
Anslutningsavgifter	159 325	159 325
Tillkommande utgifter	113 744	113 744
	<b>24 112 324</b>	<b>24 112 324</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>24 112 324</b>	<b>24 112 324</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

## Vid årets början

Byggnader	-7 273 608	-6 957 317
Anslutningsavgifter	-159 325	-159 325
Tillkommande utgifter	-113 744	-102 600
	<b>-7 546 677</b>	<b>-7 219 242</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-316 291	-316 311
Årets avskrivning anslutningsavgifter		0
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	-11 144
	<b>-316 291</b>	<b>-327 455</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-7 862 968</b>	<b>-7 546 697</b>

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

## Varav

Byggnader	15 499 356	15 815 647
Mark	750 000	750 000

**Taxeringsvärden**

<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>21 838 000</b>	<b>21 838 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>17 365 000</i>	<i>17 365 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>4 473 000</i>	<i>4 473 000</i>



**Not 12 Andra långfristiga fordringar**

	2020-12-31	2019-12-31
Andra långfristiga fordringar	60 000	60 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>60 000</b>	<b>60 000</b>

**Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	5 706	1 680
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>5 706</b>	<b>1 680</b>

**Not 14 Övriga fordringar**

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	21 108	12 483
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>21 108</b>	<b>12 483</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	51 473	44 123
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	11 703
Förutbetald kabel-tv-avgift	13 089	13 088
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 470	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32 506	14 413
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>98 538</b>	<b>83 326</b>

**Not 16 Kassa och bank**

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	3 000	3 000
Bankmedel	716 289	714 147
Företagskonto	504	504
Transaktionskonto	2 346 283	2 164 709
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 066 077</b>	<b>2 882 359</b>

## Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	12 658 000	12 772 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-114 000	-114 000
Nästa års förhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-3 650 000	
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>8 894 000</b>	<b>12 658 000</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,24%	2021-10-25	3 650 000,00	0,00	0,00	3 650 000,00
SWEDBANK	1,54%	2022-11-25	5 650 000,00	0,00	0,00	5 650 000,00
SWEDBANK	2,09%	2024-12-20	3 472 000,00	0,00	114 000,00	3 358 000,00
<b>Summa</b>			<b>12 772 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>114 000,00</b>	<b>12 658 000,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 114 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 456 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 12 088 000 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

## Not 18 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	93 368	62 222
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>93 368</b>	<b>62 222</b>

## Not 19 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	4 535	2 455
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>4 535</b>	<b>2 455</b>

## Not 20 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	232 718	241 190
Skuld för moms	10 058	0
Skuld sociala avgifter och skatter	0	22 050
Clearing	28	4 403
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>242 804</b>	<b>267 643</b>

DU

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner	5 928	5 928
Upplupna sociala avgifter	650	650
Upplupna räntekostnader	26 255	26 631
Upplupna elkostnader	18 667	18 058
Upplupna vattenavgifter	18 757	17 552
Upplupna värmekostnader	35 699	34 823
Upplupna kostnader för renhållning	14 995	12 659
Upplupna revisionsarvoden	0	10 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 968	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	209 717	197 961
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>333 636</b>	<b>324 262</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	17 000 000	17 000 000

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

02

Styrelsens underskrifter

Eskilstuna 15/4-2021  
Ort och datum

Lennart Larsson  
Lennart Larsson

Annika Dahl  
Annika Dahl

Stig Eriksson  
Stig Eriksson

Anders Nordahl  
Anders Nordahl

Siv Mathisen-Westerberg  
Siv Mathisen-Westerberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 22/4-2021

Denice Nyström  
Denice Nyström  
Auktoriserad revisor  
KPMG AB

Gert Gustafsson  
Gert Gustafsson  
Föreningsvald revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Eskilstunahus nr 15, org. nr 716402-0823

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Eskilstunahus nr 15 för räkenskapsåret 2020-01-01—2020-12-31.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Eskilstunahus nr 15 för räkenskapsåret 2020-01-01—2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden



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

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

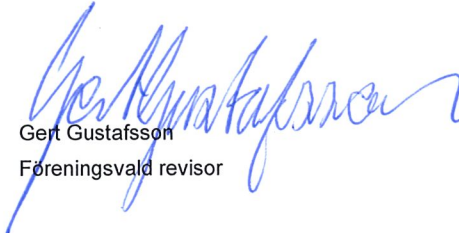
Eskilstuna den 22/4-2021

KPMG AB



Denice Nystrom

Auktoriserad revisor



Gert Gustafsson

Föreningsvald revisor





# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Bränsletillägg

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

## Ekonomisk förening

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

## Folkrörelse

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

## Fond för inre underhåll

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

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

## **Interimsfordringar**

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

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

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

## **Interimsskulder**

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

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

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

## **Kortfristiga skulder**

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

## **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex 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.

## **Arsavgift**

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

## **Årsredovisning**

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

## **Skatter och avgifter**

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

med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

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

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

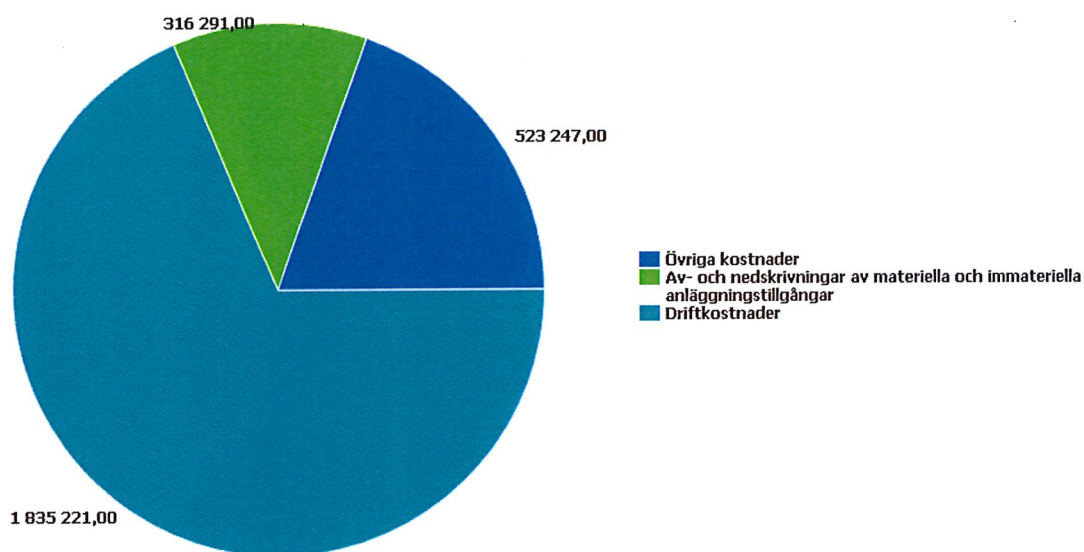
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

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

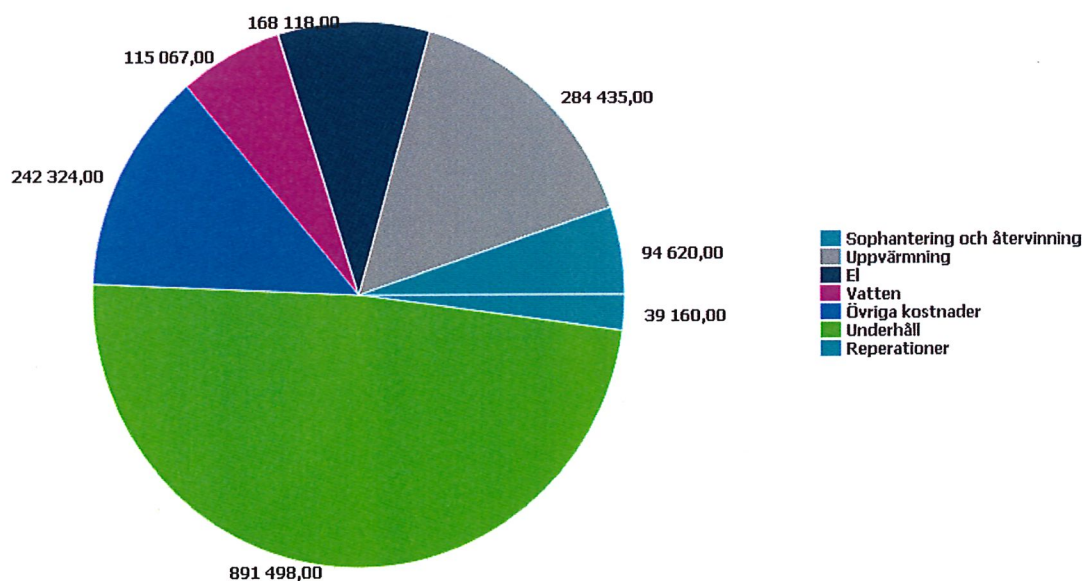
En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

# Nyckeltal

Belopp i SEK	2020-12-31	2019-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	1 835 221	1 142 534
Övriga externa kostnader	189 460	191 766
Personalkostnader	132 473	182 468
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	316 291	327 435
Finansiella poster	201 314	197 540
<b>Summa kostnader</b>	<b>2 674 759</b>	<b>2 041 744</b>



## Driftkostnadsfördelning



# RB BRF Eskilstunahus nr 15

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RB BRF Eskilstunahus nr 15 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)

