

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

Riksbyggen Brf Eslövshus nr 4
Org nr: 742000-1302



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf Eslövshus
nr 4 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1955-03-31. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1959-12-17 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-23.

Föreningen har sitt säte i Eslövs kommun.

Årets resultat är högre än föregående år vilket främst beror på lägre underhållskostnader. Underhållskostnaden för verksamhets år 2020 uppgick till 340 tkr, för verksamhetsår 2019 uppgick den till 2,4 Mkr.

Utöver underhållskostnad ligger föreningens kostnader på en nivå inom normala årsvariationer.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 253% till 100%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett 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 253% till 293%.

I resultatet ingår avskrivningar med 236 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 414 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Hunden 4 i Eslövs kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 60 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1958. Fastighetens adress är Föreningstorget 1 A-E i Eslöv.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	5
2 rum och kök	23
3 rum och kök	24
4 rum och kök	8

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	16

Total tomtarea	3 673 m ²
Bostäder bostadsrätt	3 788 m ²
Total bostadsarea	3 788 m ²
Garagelokaler	198 m ²
Total lokalarea	198 m ²
Årets taxeringsvärde	43 984 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	43 984 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 217 tkr och planerat underhåll för 341 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.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 618 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 163 kr/m².

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 9 733 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 973 tkr (257 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 618 tkr (163 kr/m²). 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 respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Renovering tvättstuga	2013
Fönsterbyte av källarfönster	2013
Fasadputsning	2013
Tvättstuga	2015
Injustering av ventilationssystem	2015
Utfart norra garaget	2015
Entréportar	2016
Markytor	2016
Asfaltering markyta utanför garage	2018
Avloppstammar källare	2019

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Avloppstammar källare	340 796

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Daniel Hägg	Ordförande	2022
Ulrika Fridolf	Vice ordförande	2022
Sven Trönne	Sekreterare	2021
Klaudia Szarwark	Ledamot	2021
Frank Fagerlund	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Josefin Davidsson	Suppleant	2021
Kenny Bardeman	Suppleant	2021
Thomas Öhrn	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
YREV AB	Auktoriserad revisor	2021
Lena Clarén	Förtroendevald revisor	Avgått

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
André Asplund	2021

Valberedning

Vakant

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har genom en extra stämma under verksamhetsåret 2020 beslutat om att utföra stamledningsbyte och bardrumsrenovering i samtliga lägenheter.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 74 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 17 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 15 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 76 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-01-01 då den höjdes med 4%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 4,0 % från och med 2021-01-01.

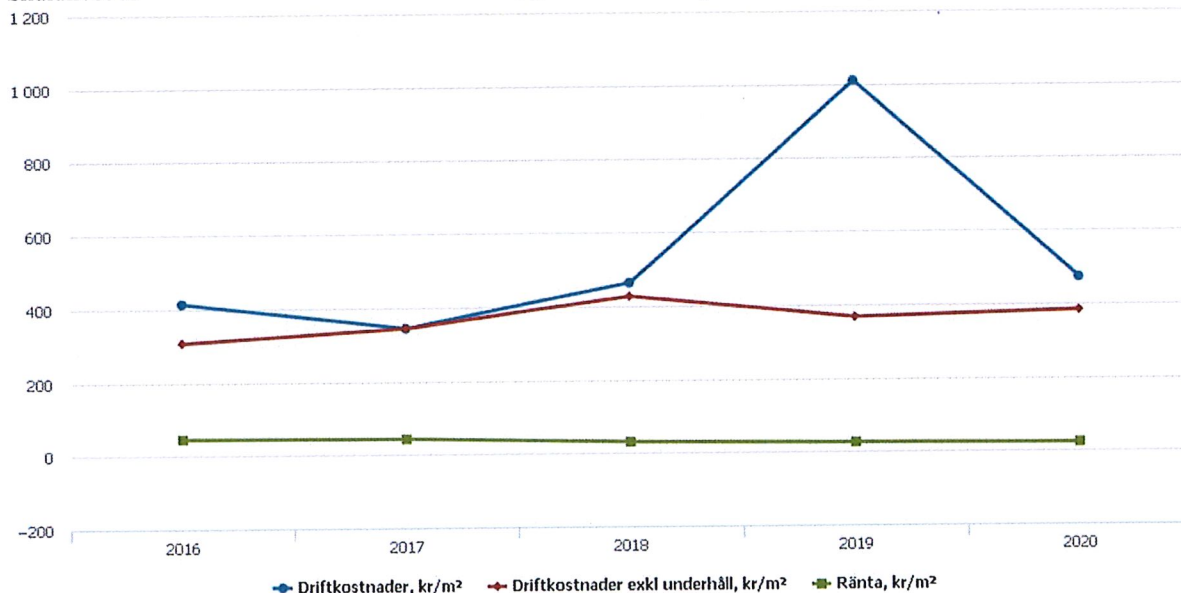
Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 589 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 15 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 15 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 941	2 856	2 842	2 775	2 687
Resultat efter finansiella poster	178	-1 862	185	482	148
Årets resultat	178	-1 862	185	482	148
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-204	-2 231	-60	237	-141
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	163	160	127	127	132
Balansomslutning	7 746	7 710	9 734	9 450	9 431
Soliditet %	12	9	27	25	20
Likviditet i % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	293	253	441	514	318
Likviditet i % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	100	*	*	*	*
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	589	563	558	550	542
Bränsletillägg, kr/m ²	156	155	164	164	164
Driftkostnader, kr/m ²	473	1 010	464	344	413
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	383	367	427	344	307
Ränta, kr/m ²	23	26	31	43	45
Underhållsfond, kr/m ²	370	297	780	690	543
Lån, kr/m ²	1 620	1 651	1 684	1 718	1 672
Skuldkvot %	2,04	2,10	2,14	2,30	2,38



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	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	95 594	0	0	1 124 830	1 367 904	-1 861 587
Disposition enl. årsstämmobeslut					-1 861 587	1 861 587
Reservering underhållsfond				618 000	-618 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-340 796	340 796	
Årets resultat						178 231
Vid årets slut	95 594	0	0	1 402 034	-770 887	178 231

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-493 682
Årets resultat	178 231
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-618 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	340 796
Summa	-592 656

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 592 656

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
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 941 100	2 855 906
Övriga rörelseintäkter	Not 3	65 786	118 228
Summa rörelseintäkter		3 006 886	2 974 134
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 792 221	-3 825 579
Övriga externa kostnader	Not 5	-632 452	-621 760
Personalkostnader	Not 6	-82 695	-80 915
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-235 994	-235 994
Summa rörelsekostnader		-2 743 361	-4 764 248
Rörelseresultat		263 525	-1 790 114
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	8 640
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	4 578	17 482
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-89 873	-97 594
Summa finansiella poster		-85 294	-71 472
Resultat efter finansiella poster		178 231	-1 861 587
Årets resultat		178 231	-1 861 587

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	5 211 580	5 447 574
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		5 211 580	5 447 574
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	90 000	90 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		90 000	90 000
Summa anläggningstillgångar		5 301 580	5 537 574
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		3 325	30 445
Övriga fordringar	Not 13	302 950	248 871
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	201 890	188 720
Summa kortfristiga fordringar		508 165	468 036
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 935 911	1 703 965
Summa kassa och bank		1 935 911	1 703 965
Summa omsättningstillgångar		2 444 076	2 172 001
Summa tillgångar		7 745 656	7 709 575

Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	95 594	95 594	
Fond för yttre underhåll	1 402 035	1 124 830	
Summa bundet eget kapital	1 497 629	1 220 424	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-770 887	1 367 904	
Årets resultat	178 231	-1 861 587	
Summa fritt eget kapital	-592 656	-493 682	
Summa eget kapital	904 973	726 742	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	4 395 000	6 125 000
Summa långfristiga skulder		4 395 000	6 125 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	1 742 500	130 000
Leverantörsskulder		241 599	310 841
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	461 584	416 992
Summa kortfristiga skulder		2 445 683	857 833
Summa eget kapital och skulder		7 745 656	7 709 575

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	178 231	-1 861 587
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	235 994	235 994
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	414 225	-1 625 593
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-40 129	85 721
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-24 650	-40 618
Kassaflöde från den löpande verksamheten	349 446	-1 580 490
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-117 500	-122 500
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-117 500	-122 500
Årets kassaflöde	231 946	-1 702 990
Likvidamedel vid årets början	1 703 965	3 406 955
Likvidamedel vid årets slut	1 935 911	1 703 965
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

I kassaflödesanalysen redovisas både den långfristiga och den kortfristiga delen av föreningens skulder till kreditinstitut under finansieringsverksamheten. Förändring av kortfristiga skulder är därmed justerad för övriga skulder till kreditinstitut.

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 skuld som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseåret 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	75
Miljöhus	Linjär	40
Takreovering	Linjär	30
Individuell mätning & debitering av el	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 230 920	2 134 364
Hyror, garage	13 440	13 440
Bränsleavgifter, bostäder	589 860	586 948
Elavgifter	106 880	121 154
Summa nettoomsättning	2 941 100	2 855 906

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	33 120	32 936
Övriga ersättningar	20 939	15 330
Fakturerade kostnader	10 040	4 236
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-3
Övriga rörelseintäkter	1 690	65 729
Summa övriga rörelseintäkter	65 786	118 228

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-340 796	-2 434 099
Reparationer	-217 148	-119 176
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-91 580	-88 460
Försäkringspremier	-43 525	-42 463
Kabel- och digital-TV	-35 238	-34 766
Återbäring från Riksbyggen	0	10 600
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 128	-1 419
Snö- och halkbekämpning	-6 250	-18 813
Förbrukningsinventarier	-7 129	-4 792
Vatten	-207 662	-198 167
Fastighetsel	-153 015	-199 172
Uppvärmning	-540 680	-542 667
Sophantering och återvinning	-120 116	-123 593
Förvaltningsarvode drift	-25 953	-28 594
Summa driftskostnader	-1 792 221	-3 825 579

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-559 216	-547 270
Arvode, yrkesrevisorer	-10 000	-7 875
Övriga förvaltningskostnader	-31 569	-21 305
Kreditupplysningar	0	-4 080
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-20 574	-20 699
Representation	-1 322	-2 774
Kontorsmateriel	-4 650	-5 794
Telefon och porto	0	-1 800
Medlems- och föreningsavgifter	-2 520	-2 520
Bankkostnader	-1 900	-1 900
Övriga externa kostnader	-700	-5 744
Summa övriga externa kostnader	-632 452	-621 760

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-66 800	-64 400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 800	-1 800
Sociala kostnader	-14 095	-14 715
Summa personalkostnader	-82 695	-80 915

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-20 109	-20 109
Avskrivningar tillkommande utgifter	-215 885	-215 885

Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-235 994	-235 994
--	----------	----------

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	8 640
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	8 640

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	3 287	9 416
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 291	8 066
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4 578	17 482

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-86 804	-97 413
Övriga räntekostnader	0	-181
Övriga finansiella kostnader	-3 069	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-89 873	-97 594

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	1 975 708	1 975 708
Mark	44 400	44 400
Tillkommande utgifter	10 445 578	10 445 578
	12 465 686	12 465 686
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	12 465 686	12 465 686

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-1 714 268	-1 694 159
Tillkommande utgifter	-5 303 844	-5 087 959
	-7 018 112	-6 782 118

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-20 109	-20 109
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-215 885	-215 885
	-235 994	-235 994

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-7 254 106** **-7 018 112****Restvärde enligt plan vid årets slut****5 211 580** **5 447 574****Varav**

Byggnader	241 331	261 440
Mark	44 400	44 400
Tillkommande utgifter	4 925 849	5 141 734

Taxeringsvärden

Bostäder	43 400 000	43 400 000
Lokaler	584 000	584 000

Totalt taxeringsvärde**43 984 000** **43 984 000***varav byggnader*

28 061 000 28 061 000

varav mark

15 923 000 15 923 000

Not 12 Andra långfristiga fordringar**2020-12-31** **2019-12-31**

Andra långfristiga fordringar	90 000	90 000
-------------------------------	--------	--------

Summa andra långfristiga fordringar**90 000** **90 000***Garantikapitalandelar i Riksbyggens intresseförening.***Not 13 Övriga fordringar****2020-12-31** **2019-12-31**

Skattefordringar	40 464	43 584
Skattekonto	260 875	205 287
Momsfordringar	1 611	0

Summa övriga fordringar**302 950** **248 871****Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter****2020-12-31** **2019-12-31**

Förutbetalda försäkringspremier	49 836	43 525
Förutbetalt förvaltningsarvode	140 933	136 403
Förutbetald renhållning	2 255	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	8 866	8 792

Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**201 890** **188 720**

Not 15 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	873	1 420
Bankmedel	985 959	1 282 672
Transaktionskonto	949 078	419 874
Summa kassa och bank	1 935 911	1 703 965

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	6 137 500	6 255 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 742 500	-130 000
Långfristig skuld vid årets slut	4 395 000	6 125 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats'	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,48%	2022-04-25	1 892 500	0	30 000	1 862 500
SWEDBANK	1,09%	2023-10-25	2 700 000	0	37 500	2 662 500
SWEDBANK	1,42%	2021-02-25	1 662 500	0	50 000	1 612 500
Summa			6 255 000	0	117 500	6 137 500

*Senast kända räntesatser

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra ett lån som därför klassificeras som kortfristiga skulder. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 130 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 4 395 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 130 000 kr årligen.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	21 554	20 800
Upplupna räntekostnader	16 622	9 021
Upplupna elkostnader	16 037	17 454
Upplupna värmekostnader	78 727	78 180
Upplupna revisionsarvoden	11 800	9 675
Upplupna styrelsearvoden	66 800	64 400
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 069	1 800
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 755	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	245 221	215 662
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	461 584	416 992

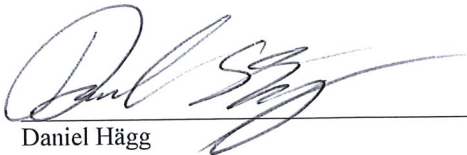
Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	9 326 000	9 326 000

Styrelsens underskrifter

Eslöv 14/5 2021

Ort och datum



Daniel Hägg

Klaudia Szarwark

Klaudia Szarwark



Ulrika Fridolf



Frank Fagerlund



Sven Trönne

Mitt granskningsprogram har lämnats, Eslöv 2021-

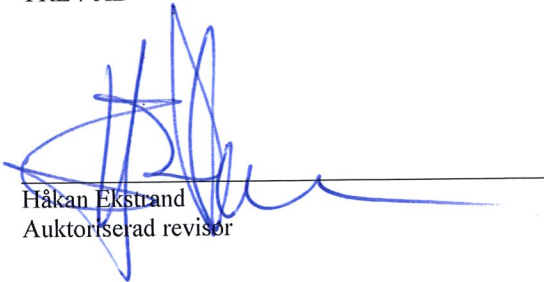


~~Lena Clarén-André Asplund~~

Revisorssuppleant träder in i förtroendevald revisors ställe

Vår revisionsberättelse har lämnats, Ystad 2021-05-11

YREV AB



Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisör

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf

Eslövshus nr 4

Org.nr 742000-1302

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Eslövshus nr 4 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 och kassaflöde 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, förfalskning, 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 Brf Eslövshus nr 4 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ystad den 19 maj 2021



Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

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 lägenhetsstorlek 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 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 Bostadsrättsförening Eslövshus nr 4

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening
Eslövshus nr 4 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

