

---

# Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Eslövshus nr 7

Org nr: 742000-1310



## **Medlemsvinst**

Riksbyggen Brf Eslövshus nr 7 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag.

Den överskjutande vinsten i Riksbyggen delas varje år ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning.

Medlemmar får även återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen och betalades ut under försommaren.

Det här året uppgick beloppet till 9 300 kronor i återbäring samt 9 792 kronor i utdelning.

---

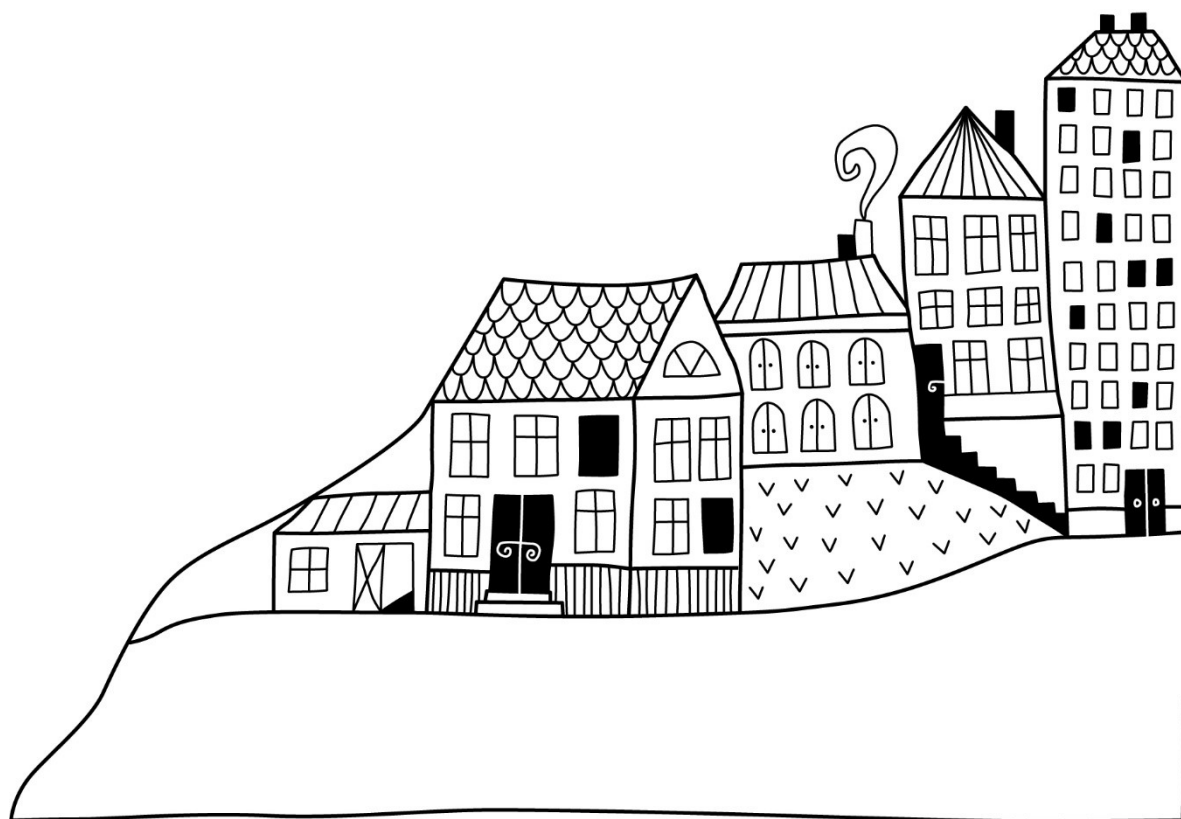
# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Noter.....	13

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista







# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf Eslövshus  
nr 7 får härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2019-01-01 till 2019-12-31

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1962-11-15. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1966-01-29 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-14.

Föreningen har sitt säte i Eslövs kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a högre driftkostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående där största delen består av ökade kostnader för underhåll, reparationer samt el.

Elkostnaden har ökat på grund av att föreningen har installerat Individuell mätning och debitering av el (IMD). IMD innebär är att föreningen betalar för och levererar el till medlemmarnas lägenheter och medlemmarna i sin tur debiteras av föreningen utifrån deras förbrukning. Då detta är första året med IMD och medlemmarna debiteras med 4 månaders eftersläpning ligger ej nya elintäkter i paritet med den kostnadsökning IMD har tillfört föreningens elkostnad. Andra noterbara förändringar inom driftkostnader är att uppvärmning samt sophämtningskostnader har minskat med 65 respektive 20 tkr.

Övriga driftkostnader ligger inom normala årsvariationer.

Avskrivningskostnaden har ökat på grund av att föreningen har installerat och börjat skriva av deras installation av IMD på 10 år.

Räntekostnaderna har sjunkit på grund av föreningen amorterat dels att lån bands om i mitten av 2018 där räntekostnaden nästan halverades. Detta låns lägre räntesats har fått en helårspåverkan för verksamhetsåret 2019.

Årets resultat jämfört med budget är 220 tkr bättre p.g.a. mindre underhåll än budgeterat har utförts.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 298% till 271%.

I resultatet ingår avskrivningar med 410 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 697 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Hunden 5 och Sebran 32 i Eslövs Kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med 51 lägenheter samt 1 uthyrningslokal. Byggnaderna är uppförda 1963. Fastigheternas adress är Vikingavägen 3-4 i Eslöv.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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

Lägenhetsfördelning		Dessutom tillkommer	
Standard	Antal	Användning	Antal
1 rum och kök	6	Antal lokaler	2
2 rum och kök	18	Antal garage	4
3 rum och kök	24		
4 rum och kök	3		

<b>Total tomtarea</b>	<b>8 099 m<sup>2</sup></b>
Bostäder bostadsrätt	3 587 m <sup>2</sup>
<b>Total bostadsarea</b>	<b>3 587 m<sup>2</sup></b>
Garagelokaler	82 m <sup>2</sup>
Lokaler hyresrätt	121 m <sup>2</sup>
<b>Total lokalarea</b>	<b>203 m<sup>2</sup></b>

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 161 m<sup>2</sup> (garagelokaler 82 m<sup>2</sup> och hyreslokal 79 m<sup>2</sup>, ej inräknat styrelserum 42 m<sup>2</sup>).

Årets taxeringsvärde	41 630 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	29 417 000 kr

#### Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m <sup>2</sup>
Vänsterpartiet	79

Intäkter från lokalhyror utgör ca 2,34 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen Lund har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

#### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 120 tkr och planerat underhåll för 211 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.

För de närmaste 10 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 7 836 tkr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 784 tkr (211 kr/m<sup>2</sup>).

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 591 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 159 kr/m<sup>2</sup>.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 591 tkr (159 kr/m<sup>2</sup>). Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

**Tidigare utfört underhåll**

<b>Beskrivning</b>	<b>År</b>
Fönsterbyte	2003
Värmepumpar	2009
Balkongrenovering	2010
Takrenovering	2013
Spolning av avloppsstammar	2015
Injustering av ventilationssystem	2015
Värmeväxlare	2016
Ombyggnad utemiljö framför fastighet Vikingavägen 3A-C	2016
Utrymningslarm, stolpar och armaturer samt ny tvättmaskin	2018

**Årets utförda underhåll (i kr)**

<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Tvättmaskin samt spolning och filmning stammar	123 921
Asfaltering gemensamma ytor	87 500

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>
Tomas Persson	Ordförande	2021
Anders Andersson	Vice ordförande	2020
Gunilla Nihlén	Sekreterare	2020
Stefan Andersson	Ledamot	2021
Frank Fagerlund	Ledamot Riksbyggen	2020
<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Christina Karlsson	Suppleant	2020
Mats Cato	Suppleant	2021
Thomas Öhrn	Suppleant Riksbyggen	2020

**Revisorer och övriga funktionärer**

<b>Ordinarie revisorer</b>		<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Håkan Ekstrand, YREV AB	Auktoriserad revisor	2020
Carina Rasmussen	Förtroendevald revisor	2020
<b>Valberedning</b>		<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Patrik Asmundsson		2020

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



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under verksamhetsåret efter stämmobeslut installerat individuell mätning och debitering av el till en kostnad på 294,5 tkr.

Den 3 december 2019 meddelade Högsta förvaltningsdomstolen dom i ett mål avseende den momsmässiga hanteringen av el, vatten m.m. som tillhandahålls genom individuell mätning och debitering (IMD). Domen innebär att moms ska debiteras och redovisas för försäljningar av el, vatten m.m. när försäljningen sker genom IMD.

Högsta förvaltningsdomstolens dom innebär att Skatterättsnämndens förhandsbesked från våren 2019 inte längre gäller. Redovisningskravet gäller retroaktivt från [mars 2018] och innebär att moms ska läggas på debiteringar från och med detta datum om de avser el, vatten, gas m.m. som inte ingår i hyran/årsavgiften.

Det finns fortfarande en del oklarheter angående vad som får räknas med i avdragsgill ingående moms, och hur avdragsgill ingående moms ska beräknas i de fall som samma abonnemang används både för individuell och gemensam förbrukning, t.ex. el. Skatteverket har påtalat att de ska komma ut med praktisk information om hur förvaltare ska hantera detta under tidigt 2020.

Föreningen har upplyst Skatteverket om att Föreningen håller att se över sin historiska försäljning av el och att föreningen avser att upprätta momsredovisning avseende IMD så fort detta är möjligt.

Kostnadmässigt kommer momsen troligen inte att påverka föreningens ekonomi annat än marginellt eftersom den avdragsgilla ingående momsen, i stort sett bör vara lika stor som den utgående momsen.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 65 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 61 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01 då den höjdes med 4,0 %. I syfte att följa ökande leverantörspriser samt finansiering av installationen av individuell mätning och debitering av el.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2,5 % från och med 2020-01-01.

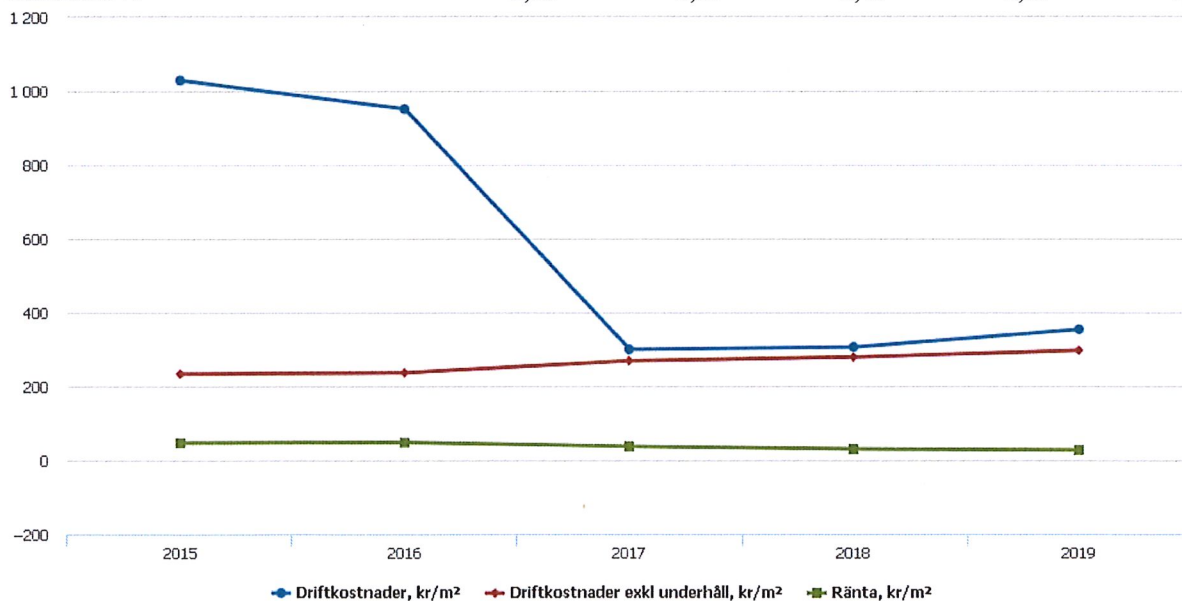
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 609 kr/m<sup>2</sup>/år.

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

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 587	2 471	2 439	2 326	2 255
Resultat efter finansiella poster	287	330	297	-339	436
Årets resultat	287	330	297	-339	436
Resultat exklusive avskrivningar	697	726	670	21	795
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	106	232	176	-475	270
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	159	133	133	135	143
Balansomslutning	11 045	10 703	10 738	10 531	10 873
Soliditet %	38	36	33	31	33
Likviditet %	271	298	258	229	276
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	609	586	577	511	491
Bränsletillägg, kr/m <sup>2</sup>	89	89	89	124	124
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	354	306	300	951	1 029
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	297	279	269	237	234
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	27	30	37	48	47
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	1 250	1 148	1 053	951	1 029
Lån, kr/m <sup>2</sup>	1 657	1 705	1 754	1 823	1 872
Skuldkvot %	2,16	2,32	2,46	2,66	2,69



**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	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	259 998	0	0	4 255 444	-951 577	330 206
Disposition enl. årsstämmobeslut					330 206	-330 206
Reservering underhållsfond				591 000	-591 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-211 421	211 421	
Årets resultat						287 083
<b>Vid årets slut</b>	<b>259 998</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 635 023</b>	<b>-1 000 950</b>	<b>287 083</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-621 371
Årets resultat	287 083
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-591 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	211 421
<b>Summa</b>	<b>-713 867</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning** - 713 867

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 586 538	2 471 364
Övriga rörelseintäkter	Not 3	250 885	253 529
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 837 423</b>	<b>2 724 893</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 311 973	-1 135 614
Övriga externa kostnader	Not 5	-684 706	-694 311
Personalkostnader	Not 6	-58 244	-64 604
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-410 081	-395 356
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 465 004</b>	<b>-2 289 885</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>372 420</b>	<b>435 008</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	9 792	9 792
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	3 949	3 688
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-99 078	-118 283
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-85 337</b>	<b>-104 803</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>287 083</b>	<b>330 206</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>287 083</b>	<b>330 206</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	8 502 718	8 618 299
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>8 502 718</b>	<b>8 618 299</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	102 000	102 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>102 000</b>	<b>102 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>8 604 718</b>	<b>8 720 299</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		104	69
Övriga fordringar	Not 14	349 511	268 774
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	229 687	467 356
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>579 302</b>	<b>736 199</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	1 860 614	1 246 249
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 860 614</b>	<b>1 246 249</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 439 916</b>	<b>1 982 448</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>11 044 634</b>	<b>10 702 746</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	259 998	259 998	
Fond för yttre underhåll	4 635 023	4 255 444	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>4 895 021</b>	<b>4 515 442</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-1 000 950	-951 577	
Årets resultat	287 083	330 206	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-713 867</b>	<b>-621 371</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>4 181 154</b>	<b>3 894 071</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	5 962 833	6 142 433
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 962 833</b>	<b>6 142 433</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	179 600	179 600
Leverantörsskulder	Not 18	379 568	242 308
Övriga skulder	Not 19	23 482	25 328
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	317 997	219 006
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>900 647</b>	<b>666 242</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>11 044 634</b>	<b>10 702 746</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror 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
Fönster	Linjär	50
Miljöhus 1	Linjär	15
Miljöhus 2	Linjär	15
Värmepump	Linjär	15
Balkonginglasning	Linjär	26
Takreovering	Linjär	40
Porttelefonisystem	Linjär	10
Solcellsanläggning	Linjär	25
Individuell mätning och debitering av el	Linjär	10
Mark är inte föremål för avskrivningar.		

Belopp i kr om inget annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 184 084	2 100 180
Hyror, bostäder	2 800	3 000
Hyror, lokaler	60 608	58 680
Hyror, garage	12 000	14 000
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-22 356	-22 356
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-2 000
Bränsleavgifter, bostäder	319 860	319 860
Elavgifter	29 542	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 586 538</b>	<b>2 471 364</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kabel-tv-avgifter	100 980	100 980
Balkonginglasning	140 940	140 940
Övriga ersättningar	7 589	10 635
Fakturerade kostnader	0	360
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	1
Övriga rörelseintäkter	1 377	613
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>250 885</b>	<b>253 529</b>

#### Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-211 421	-101 582
Reparationer	-119 527	-60 741
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-72 527	-70 357
Försäkringspremier	-41 538	-36 196
Kabel- och digital-TV	-101 851	-82 216
Återbäring från Riksbyggen	9 300	9 625
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 596	-2 650
Serviceavtal	0	-6 888
Snö- och halkbekämpning	-28 394	-36 550
Drift och förbrukning, övrigt	0	-9 250
Förbrukningsinventarier	-3 622	-2 414
Vatten	-154 311	-160 598
Fastighetsel	-244 514	-123 129
Uppvärmning	-265 381	-329 329
Sophantering och återvinning	-75 308	-95 033
Förvaltningsarvode drift	-284	-28 305
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-1 311 973</b>	<b>-1 135 614</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-640 638	-650 210
Resekostnader	0	-180
IT-kostnader	-1 574	-1 718
Arvode, yrkesrevisorer	-8 625	-8 625
Övriga förvaltningskostnader	-13 069	-6 445
Kreditupplysningar	0	-1 275
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 279	-12 239
Representation	-2 625	0
Kontorsmateriel	-5 733	-5 555
Telefon och porto	-1 710	-1 530
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-60	0
Medlems- och föreningsavgifter	-2 142	-4 284
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Övriga externa kostnader	-700	-700
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-684 706</b>	<b>-694 311</b>

#### Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Lön till kollektivanställda	-4 130	-3 360
Styrelsearvoden	-34 000	-32 000
Sammanträdesarvoden	-12 500	-13 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-3 500
Övriga kostnadsersättningar	-315	0
Pensionskostnader	0	-100
Sociala kostnader	-7 299	-12 145
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-58 244</b>	<b>-64 604</b>

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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	-410 081	-395 356
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-410 081</b>	<b>-395 356</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	9 792	9 792
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>9 792</b>	<b>9 792</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	3 949	3 673
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	15
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>3 949</b>	<b>3 688</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-99 078	-112 470
Övriga räntekostnader	0	554
Övriga finansiella kostnader	0	-6 367
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-99 078</b>	<b>-118 283</b>

**Not 11 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	2 589 155	2 589 155
Mark	100 000	100 000
Tillkommande utgifter	12 009 709	11 303 632
	<b>14 698 864</b>	<b>13 992 787</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Tillkommande utgifter	294 500	706 077
	<b>294 500</b>	<b>706 077</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>14 993 364</b>	<b>14 698 864</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-2 589 155	-2 589 155
Tillkommande utgifter	-3 491 411	-3 096 055
	<b>-6 080 566</b>	<b>- 5 685 210</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-410 081	-395 356
	<b>- 410 081</b>	<b>- 396 356</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>- 6 490 646</b>	<b>- 6 080 566</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>8 502 718</b>	<b>8 618 299</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	0	0
Mark	100 000	100 000
Tillkommande utgifter	8 402 718	8 518 299
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	41 400 000	29 200 000
Lokaler	230 000	217 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>41 630 000</b>	<b>29 417 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>26 230 000</i>	<i>20 417 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>15 400 000</i>	<i>9 000 000</i>

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	54 602	54 602
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>54 602</b>	<b>54 602</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	-54 602	-54 602
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>- 54 602</b>	<b>- 54 602</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



**Not 13 Andra långfristiga fordringar**

	2019-12-31	2018-12-31
Andra långfristiga fordringar	102 000	102 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>102 000</b>	<b>102 000</b>

Summa garantikapitalbevis Riksbyggens intresseförening.

**Not 14 Övriga fordringar**

	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	67 965	70 135
Skattekonto	281 546	198 639
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>349 511</b>	<b>268 774</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	42 576	41 538
Förutbetalt förvaltningsarvode	161 578	157 558
Förutbetald kabel-tv-avgift	25 533	25 461
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	242 799
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>229 687</b>	<b>467 356</b>

**Not 16 Kassa och bank**

	2019-12-31	2018-12-31
Handkassa	10 000	10 000
Bankmedel	1 212 566	1 008 616
Transaktionskonto	638 048	227 632
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 860 614</b>	<b>1 246 249</b>

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	6 142 433	6 322 033
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-179 600	-179 600
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>5 962 833</b>	<b>6 142 433</b>

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,21%	2020-04-28	800 000,00	0,00	0,00	800 000,00
SWEDBANK	1,22%	2020-08-25	1 929 375,00	0,00	50 000,00	1 879 375,00
SWEDBANK	1,23%	2022-09-23	1 342 958,00	0,00	40 000,00	1 302 958,00
SWEDBANK	2,19%	2024-11-25	524 700,00	0,00	39 600,00	485 100,00
SWEDBANK	2,30%	2026-03-25	1 725 000,00	0,00	50 000,00	1 675 000,00
<b>Summa</b>			<b>6 322 033,00</b>	<b>0,00</b>	<b>179 600,00</b>	<b>6 142 433,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 179 600 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 718 400 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 5 244 433 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns 1 lån med villkorsändringsdag under år 2020 (nästkommande räkenskapsår). Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har varit i kontakt med kreditgivare som informerat att de kommer lämna offert på båda lånen varpå vi valt att redovisa dessa lån som långfristiga.

**Not 18 Leverantörsskulder**

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	377 259	242 308
Ej reskontraförda leverantörsskulder	1 650	0
Ankomstregistrerade leverantörsfakturor	659	0
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>379 568</b>	<b>242 308</b>

**Not 19 Övriga skulder**

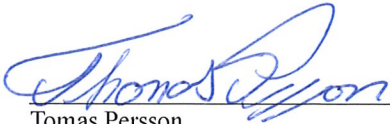
	2019-12-31	2018-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	23 482	25 328
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>23 482</b>	<b>25 328</b>

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna sociala avgifter	0	1 100
Upplupna räntekostnader	11 529	11 676
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	7 590	0
Upplupna elkostnader	33 314	8 865
Upplupna värmekostnader	30 701	43 858
Upplupna revisionsarvoden	8 625	10 375
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 530	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	224 708	142 133
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>317 997</b>	<b>219 006</b>

Styrelsens underskrifter

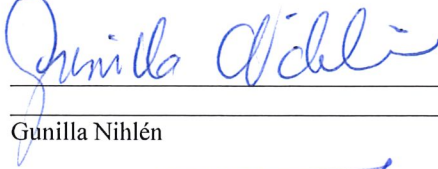
Eslöv, 2020-04-27



Tomas Persson



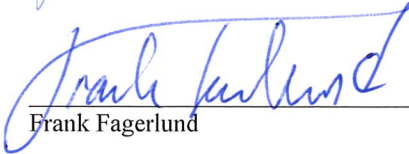
Anders Andersson



Gunilla Nihlén

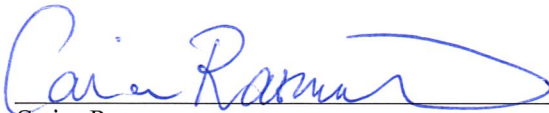


Stefan Andersson



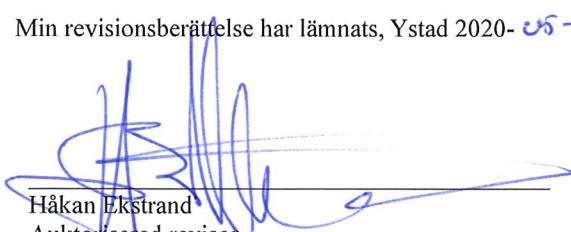
Frank Fagerlund

Min granskningsrapport har avgivits, Eslöv 2020-04-28



Carina Rasmussen  
Förtroendevald revisor

Min revisionsberättelse har lämnats, Ystad 2020-05-05



Håkan Ekstrand  
Auktoriserad revisor  
YREV AB



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen  
Bostadsrättsförening Eslövshus nr 7  
Org.nr 742000-1310

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Eslövshus nr 7 för räkenskapsåret 2019.

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 2019-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 på fel.

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 på fel, 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 Bostadsrättsförening Eslövshus nr 7 för räkenskapsåret 2019 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 förlöpande 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller

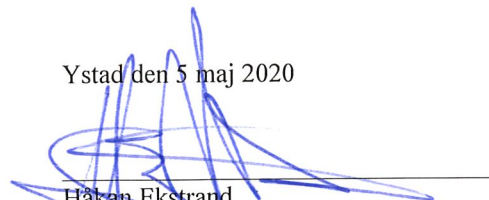
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionsred 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Ystad den 5 maj 2020



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 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.

---

# Riksbyggen Bostadsrättsförening Eslövshus nr 7

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Riksbyggen Brf Eslövshus nr 7 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](http://www.riksbyggen.se)

