

# Årsredovisning

Riksbyggen  
Bostadsrättsförening  
Eskilstunahus nr 10  
Org nr: 718000-3407

2024-09-01 – 2025-08-31





## Medlemsvinst

Riksbyggen Bostadsrättsförening Eskilstunahus nr 10 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

Det här året uppgick beloppet till 7 200 kronor i återbäring samt 0 kronor i utdelning.



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

## Bilagor

Ordlista

Nyckeltal



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen  
Bostadsrättsförening Eskilstunahus nr  
10 får härmed upprätta årsredovisning  
för räkenskapsåret

2024-09-01 till 2025-08-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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 har sitt säte i Eskilstuna Kommun.

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 1954. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1961-06-03 och nuvarande stadgar registrerades 2025-02-26.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 63% till 92%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 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 120% till 172%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 689 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 542 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna 9 och 12 i kv Nättelduken i Eskilstuna kommun med därpå uppförda byggnader med 256 lägenheter och lokaler. Byggnaderna är uppförda 1957-1958.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via försäkringsmäklaren Gallagher Proinova.

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



## Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
57	117	64	17	1	256

Antal lokaler: 24	Antal garage: 38	Antal p-platser: 53
-------------------	------------------	---------------------

Total tomtarea 11 500 m<sup>2</sup>

Bostäder bostadsrätt 15 056 m<sup>2</sup>

Bostäder hyresrätt 62 m<sup>2</sup>

**Total bostadsarea 15 118 m<sup>2</sup>**

Lokaler bostadsrätt 81 m<sup>2</sup>

Lokaler hyresrätt 1 884 m<sup>2</sup>

**Total lokalaarea 1 946 m<sup>2</sup>**

Årets taxeringsvärde 221 404 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 203 033 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 626 tkr och planerat underhåll för 452 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i juni 2025. Underhållsplanen är sedan år 2021 uppdelad i komponenter och planerat underhåll. Detta har medfört att den årliga avsättningen till den yttre underhållsfonden sänkts väsentligt. Den uppdaterade underhållsplanen visar på ett underhållsbehov på 288 tkr per år för de närmaste 30 åren. Den genomsnittliga utgiften per år den närmsta 30 åren för föreningen ligger på 3 081 tkr och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. Avsättning för verksamhetsåret föreslås ske med 164 000 kr enligt underhållsplan.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

### Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Byte takplafonder och målning tak hyreslägenhet	20 986
Installation avgasare & magnetfilter, rensning ventilationskanaler, byte fläkt trapphus och byte led belysning	292 687
Målning smidesrücken, installation fönstergaller, byte dörröppnare innergård	130 979
Skyltning parkering	7 616

Planerat underhåll	År	Kommentar
Balkonger	2024-2026	Pågående underhåll, påbörjat under juli/augusti 2024.
OVK	2024-2026	Pågående underhåll
Trapphus målning	2025-2026	

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

#### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Robert Karlsson	Ordförande	2026
Emil Gustafsson	Sekreterare	2026
Sandra Bredberg	Vice ordförande	2026
Sanna Skoog	Ledamot	2027
Anne-Lie Grälls	Ledamot	2027
Pontus Larsson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
David Dishart	Suppleant	2027
Julia Högfors	Suppleant	2027
Lasse Mäkinen	Suppleant	2026

#### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Baker Tilly Rådek AB	Auktoriserad revisor	2026
Karl Hogård	Förtroendevald revisor	2026

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Agnes Gustafsson	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Erik Hammarström	2026

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har renovering och ombyggnation av alla balkonger pågått, projektet beräknas pågå till första kvartalet av 2026. Föreningen har även installerat 4 nya solcellsanläggningar under föregående räkenskapsåret, dessa slutbesiktades i december 2024 och har under räkenskapsåret aktiverats.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 319 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 36 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 36 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 319 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna två gånger under året med 5% från och med 2025-01-01 och 5% från och med 2025-05-01. Föreningen gick över från att ha insats som beräkningsgrund för årsavgifterna till andel. Detta har medfört en genomsnittlig ökning av årsavgifterna med 12,5% från och med 2024-09-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 285 kr/m<sup>2</sup>/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 22 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 22 st.)

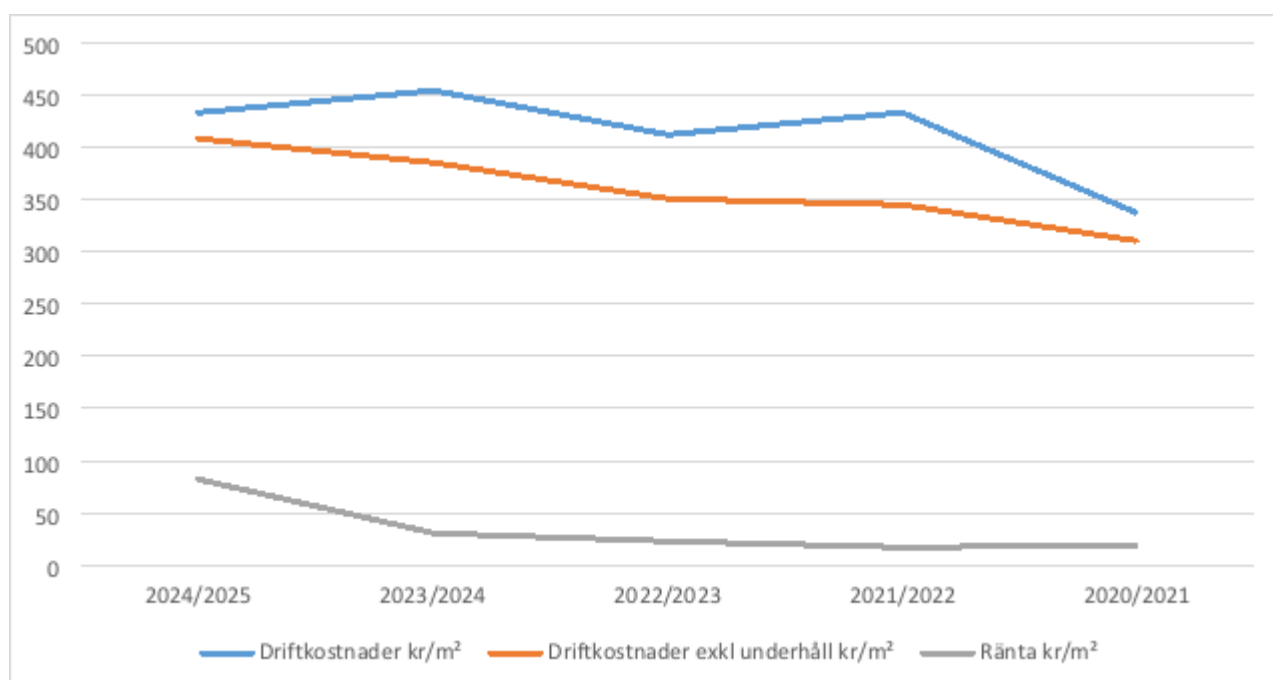
Under året har bostadsrättsföreningen använt 658 104 kWh el inkl. samtliga lägenheter. Av den förbrukade elen har föreningen producerat 161 204 kWh via sina egna solceller.

# Flerårsöversikt

## Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	12 457	11 117	10 472	10 490	10 500
Resultat efter finansiella poster*	-165	-713	-23	-295	1 361
Resultat exkl avskrivningar	1 542	874	1 757	1 503	3 119
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	1 438	874	1 688	1 467	3 083
Balansomslutning	86 346	40 847	36 550	38 076	37 941
Soliditet %*	13	28	33	32	33
Likviditet %	92	63	130	127	295
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	91	91	91	91	90
Avgifts- hyresbortfall %	0,3	1,1	0,3	0,0	0,1
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	755	669	665	666	654
Driftkostnader kr/kvm	433	453	412	436	340
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	407	384	351	346	313
Energikostnad kr/kvm*	230	208	199	191	181
Underhållsfond kr/kvm	155	218	220	277	365
Reservering till underhållsfond kr/kvm	6	-	4	2	2
Sparande kr/kvm*	116	120	179	177	210
Ränta kr/kvm	83	29	23	17	18
Skuldsättning kr/kvm*	4 007	1 301	1 324	1 355	1 355
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 522	1 469	1 481	1 494	1 517
Räntekänslighet %*	6,0	2,2	2,2	2,2	2,3

\* obligatoriska nyckeltal



## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter, så som IMD intäkter för el, värmetillägg samt kabel-TV.

### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

### Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

### Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

## Upplysning vid förlust:

Föreningen har under året gått med förlust i samband med ökade avskrivnings-, drift- och räntekostnader. Ökningen i räntekostnaderna har skett p.g.a upptagning av nya lån i samband med underhåll av balkongerna. Under året har 2 höjningar av årsavgifterna skett för att kunna finansiera ökningen av amortering och räntekostnader.



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	949 981	3 721 034	7 333 489	-710 598
Disposition enl. årsstämmobeslut			-710 598	710 598
Reservering underhållsfond		104 000	-104 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 178 914	1 178 914	
Årets resultat				-147 066
<b>Vid årets slut</b>	<b>949 981</b>	<b>2 646 120</b>	<b>7 697 805</b>	<b>-147 066</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	7 697 805
Årets resultat	-147 066
<b>Summa</b>	<b>7 550 739</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Reservering till underhållsfonden	164 000
Ianspråktagande av underhållsfond	-452 268
Balanseras i ny räkning	7 839 007
<b>Summa</b>	<b>7 550 739</b>

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	12 457 066	11 116 980
Övriga rörelseintäkter	Not 3	83 431	26 891
<b>Summa</b>		<b>12 540 497</b>	<b>11 143 871</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-7 393 438	-7 737 048
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 171 123	-2 185 608
Personalkostnader	Not 6	-230 239	-223 169
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 689 103	-1 584 157
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-11 483 903</b>	<b>-11 729 982</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 056 594</b>	<b>-586 111</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	193 287	379 544
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 414 947	-506 898
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 221 660</b>	<b>-127 354</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-165 066</b>	<b>-713 465</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat	Not 10	18 000	2 867
<b>Årets resultat</b>		<b>-147 066</b>	<b>-710 598</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	20 582 251	21 521 293
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	5 016 144	2 122 193
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	47 843 586	7 953 144
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>73 441 981</b>	<b>31 596 630</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	382 500	382 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>382 500</b>	<b>382 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>73 824 481</b>	<b>31 979 130</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	189	3 845
Övriga fordringar	Not 16	681 189	156 854
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	554 332	576 370
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 235 710</b>	<b>737 069</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 18	11 285 506	8 131 023
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>11 285 506</b>	<b>8 131 023</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>12 521 216</b>	<b>8 868 092</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>86 345 697</b>	<b>40 847 222</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2025-08-31	2024-08-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	949 981	949 981
Reservfond	138 558	138 558
Fond för yttre underhåll	2 646 120	3 721 034
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>3 734 659</b>	<b>4 809 573</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	7 697 805	7 333 489
Årets resultat	-147 066	-710 598
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>7 550 739</b>	<b>6 622 891</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>11 285 398</b>	<b>11 432 464</b>
<b>SKULDER</b>		
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	15 328 202
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>61 502 468</b>	<b>15 328 202</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	6 902 775
Leverantörsskulder	Not 20	4 427 571
Övriga skulder	Not 21	592 528
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	2 263 682
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>13 557 831</b>	<b>14 086 556</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>86 345 697</b>	<b>40 847 222</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	1 056 594	-586 111
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 689 103	1 584 157
Förändring inkomstskatt	18 000	2 867
	<b>2 763 697</b>	<b>1 000 913</b>
Erhållen ränta	250 445	217 781
Erlagd ränta	-1 303 155	-473 102
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 710 987</b>	<b>745 592</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-555 799	-46 777
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-680 211	5 167 332
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>474 977</b>	<b>5 866 148</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Investeringar i byggnader och mark	-562 224	0
Investeringar i inventarier	-3 081 788	0
Investeringar i pågående byggnation	-39 890 442	-7 953 144
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-43 534 454</b>	<b>-7 953 144</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering av lån	-786 040	-193 432
Upptagna lån	47 000 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>46 213 960</b>	<b>-193 432</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		
Årets kassaflöde	3 154 483	-2 280 428
Likvida medel vid årets början	8 131 023	10 411 451
Likvida medel vid årets slut	11 285 506	8 131 023



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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. Uppdelningen för nettoomsättningen och övriga intäkter har justerats sedan föregående år, medför förändringar i jämförelseåret.

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

### Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

### Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på årsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 630 kr per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1% av gällande taxeringsvärde på lokaler.

### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader (avskrivningstiden varierar beroende på komponent)	Linjär	15-70
Solceller/IMD	Linjär	25-30
Passersystem	Linjär	15
Markanläggningar (avskrivningstid varierar beroende på komponent)	Linjär	10-20

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Årsavgifter, bostäder	8 590 825	7 268 316
Årsavgifter, lokaler	64 312	61 440
Hyror, bostäder	72 900	73 125
Hyror, lokaler	689 701	595 920
Hyror, garage	203 682	204 120
Hyror, p-platser	150 004	156 254
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	0	-48 600
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-31 357	-65 575
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-5 000	-339
Rabatter, garage och p-platser i samband med balkongprojekt.	-123 543	-1 523
Bränsleavgifter, bostäder	1 804 099	1 804 164
Elavgifter	447 734	475 445
Kabel-tv-avgifter	519 168	522 664
Övriga lokalintäkter	9 900	6 650
Övriga ersättningar	61 189	63 595
Övriga sidointäkter	3 483	1 360
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-31	-36
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>12 457 066</b>	<b>11 116 980</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Återvunna fordringar	0	18 241
Övriga rörelseintäkter	6 028	8 650
Försäkringsersättningar	77 403	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>83 431</b>	<b>26 891</b>



#### Not 4 Driftskostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Underhåll	-452 268	-1 178 914
Reparationer	-626 193	-873 802
Självrisk	-58 800	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-505 384	-467 610
Försäkringspremier	-307 941	-270 350
Kabel- och digital-TV	-705 517	-679 708
Återbäring från Riksbyggen	7 200	2 100
Serviceavtal	-61 855	-19 339
Obligatoriska besiktningar	-165 255	-9 906
Bevakningskostnader	-21 086	-26 433
Övriga utgifter, köpta tjänster	-22 019	0
Snö- och halkbekämpning	-109 220	-230 567
Drift och förbrukning, övrigt	-400	0
Förbrukningsinventarier	-22 486	-45 214
Vatten	-859 058	-720 379
Fastighetsel	-701 018	-687 449
Uppvärmning	-2 365 995	-2 139 542
Sophantering och återvinning	-348 331	-380 588
Förvaltningsarvode drift	-67 812	-9 347
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-7 393 438</b>	<b>-7 737 048</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Förvaltningsarvode administration	-1 769 033	-1 685 839
Resekostnader	-9 430	0
IT-kostnader	-15 975	-8 858
Arvode, yrkesrevisor	-31 250	-31 250
Övriga försäljningskostnader	-1 058	0
Övriga förvaltningskostnader	-141 709	-136 257
Kreditupplysningar	-5 896	-6 603
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-58 733	-67 887
Representation	-20 957	-24 742
Kontorsmateriel	-14 416	-11 532
Telefon och porto	-6 735	-8 419
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-66	0
Befarade förluster hyror/avgifter	0	-794
Medlems- och föreningsavgifter	-25 500	-39 950
Konsultarvoden	-60 000	-27 148
Bankkostnader	-9 996	-7 595
Advokat och rättegångskostnader	0	-109 680
Övriga externa kostnader	-369	-19 054
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-2 171 123</b>	<b>-2 185 608</b>



<b>Not 6 Personalkostnader</b>	<b>2024-09-01 2025-08-31</b>	<b>2023-09-01 2024-08-31</b>
Styrelsearvoden	-72 250	-82 049
Sammanträdesarvoden	-87 949	-73 150
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-17 500	-12 500
Sociala kostnader	-52 540	-55 470
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-230 239</b>	<b>-223 169</b>
<b>Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>2024-09-01 2025-08-31</b>	<b>2023-09-01 2024-08-31</b>
Avskrivning Byggnader	-1 447 140	-1 434 647
Avskrivning Markanläggningar	-54 126	-54 127
Avskrivning Installationer	-187 837	-95 383
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 689 103</b>	<b>-1 584 157</b>
<b>Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>2024-09-01 2025-08-31</b>	<b>2023-09-01 2024-08-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	190 631	337 191
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	32 642
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	342	5 270
Övriga ränteintäkter	2 314	4 441
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>193 287</b>	<b>379 544</b>
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2024-09-01 2025-08-31</b>	<b>2023-09-01 2024-08-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-1 411 129	-502 938
Övriga räntekostnader	-3 818	-3 960
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-1 414 947</b>	<b>-506 898</b>
<b>Not 10 Skatt på årets resultat</b>	<b>2024-09-01 2025-08-31</b>	<b>2023-09-01 2024-08-31</b>
Statlig inkomstskatt	18 000	2 867
<b>Summa skatt på årets resultat</b>	<b>18 000</b>	<b>2 867</b>



## Not 11 Byggnader och mark

### Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	63 769 609	63 769 609
Mark	1 250 000	1 250 000
Anslutningsavgifter	552 018	552 018
Markanläggning	2 646 603	2 646 603
	<b>68 218 230</b>	<b>68 218 230</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Byggnader (ventilation Sushirestaurang)	562 224	0
	<b>562 224</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>68 780 454</b>	<b>68 218 230</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-43 780 787	-42 346 140
Anslutningsavgifter	-552 018	-552 018
Markanläggningar	-2 364 132	-2 310 005
	<b>-46 696 937</b>	<b>-45 208 163</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-1 447 140	-1 434 647
Årets avskrivning markanläggningar	-54 126	-54 127
	<b>-1 501 266</b>	<b>-1 488 774</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-48 198 203</b>	<b>-46 696 937</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>20 582 251</b>	<b>21 521 293</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	19 103 906	19 988 822
Mark	1 250 000	1 250 000
Markanläggningar	228 345	282 471
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	215 000 000	198 000 000
Lokaler	6 404 000	5 033 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>221 404 000</b>	<b>203 033 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>163 215 000</i>	<i>140 844 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>58 189 000</i>	<i>62 189 000</i>

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Solceller/IMD	2 479 932	2 479 932
Passersystem	190 781	190 781
	<b>2 670 713</b>	<b>2 670 713</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Solceller	3 081 788	0
	<b>3 081 788</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>5 752 501</b>	<b>2 670 713</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Solceller/IMD & passersystem	-548 520	-453 137
	<b>-548 520</b>	<b>-453 137</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Solceller/IMD & passersystem	-187 837	-95 383
	<b>-187 837</b>	<b>-95 383</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Solceller/IMD & passersystem	-736 357	-548 520
	<b>-736 357</b>	<b>-548 520</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-736 357</b>	<b>-548 520</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>5 016 144</b>	<b>2 122 193</b>
<b>Varav</b>		
Solceller/IMD & passersystem	5 016 144	2 122 193

**Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

	2025-08-31	2024-08-31
Installation 4 solcellsanläggningar	0	3 450 000
Ventilation lokal Sushirestaurang	0	503 144
Balkongombyggnation	47 843 586	4 000 000
<b>Vid årets slut</b>	<b>47 843 586</b>	<b>7 953 144</b>

**Not 14 Andra långfristiga fordringar**

	2025-08-31	2024-08-31
765 Garantikapitalbevis á 500 kr i Riksbyggen Intresseförening Eskilstuna	382 500	382 500
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>382 500</b>	<b>382 500</b>



**Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2025-08-31	2024-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	1 049	4 639
Osäkra hyres- och kundfordringar	0	-794
Nedskrivning av kundfordringar	-860	0
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>189</b>	<b>3 845</b>

**Not 16 Övriga fordringar**

	2025-08-31	2024-08-31
Skattefordringar	73 044	95 685
Skattekonto	63 483	61 169
Momsfordringar	544 068	0
Fordringar hos leverantörer	594	0
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>681 189</b>	<b>156 854</b>

**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna ränteintäkter	104 605	161 763
Förutbetalda försäkringspremier	106 449	95 043
Förutbetalt förvaltningsarvode	150 625	142 374
Förutbetald kabel-tv-avgift	58 681	58 624
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	133 972	118 567
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>554 332</b>	<b>576 370</b>

**Not 18 Kassa och bank**

	2025-08-31	2024-08-31
Bankmedel	9 723 316	6 404 437
Transaktionskonto	1 562 190	1 726 586
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>11 285 506</b>	<b>8 131 023</b>



## Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Inteckningslån	68 444 937	22 230 977
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-663 432	-193 432
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-6 279 037	-6 709 343
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>61 502 468</b>	<b>15 328 202</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,25%	2025-03-02	390 108,00	0,00	390 108,00	0,00
STADSHYPOTEK	3,60%	2025-12-30	6 279 037,00	0,00	0,00	6 279 037,00
STADSHYPOTEK	4,09%	2026-09-01	1 535 151,00	0,00	27 452,00	1 507 699,00
STADSHYPOTEK	2,90%	2026-09-01	2 013 891,00	0,00	0,00	2 013 891,00
STADSHYPOTEK	4,09%	2026-09-01	2 903 814,00	0,00	165 980,00	2 737 834,00
STADSHYPOTEK	1,47%	2027-01-30	2 000 000,00	0,00	0,00	2 000 000,00
STADSHYPOTEK	2,84%	2027-03-01	1 965 200,00	0,00	0,00	1 965 200,00
STADSHYPOTEK	2,84%	2027-03-01	2 340 144,00	0,00	0,00	2 340 144,00
STADSHYPOTEK	2,99%	2028-01-30	0,00	15 000 000,00	75 000,00	14 925 000,00
STADSHYPOTEK	3,11%	2029-09-30	0,00	17 000 000,00	127 500,00	16 872 500,00
STADSHYPOTEK	1,25%	2030-03-01	2 803 632,00	0,00	0,00	2 803 632,00
STADSHYPOTEK	2,89%	2030-06-30	0,00	15 000 000,00	0,00	15 000 000,00
<b>Summa</b>			<b>22 182 619,00</b>	<b>47 048 358,00</b>	<b>786 040,00</b>	<b>68 444 937,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 663 432 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi ett lån i Handelsbanken om 6 279 037 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånet under kommande år.

## Not 20 Leverantörsskulder

	2025-08-31	2024-08-31
Leverantörsskulder	0	418 350
Ej reskontraförda leverantörsskulder	3 338 653	3 909 221
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>3 338 653</b>	<b>4 327 571</b>

## Not 21 Övriga skulder

	2025-08-31	2024-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	548 459	582 613
Övriga skulder	218	0
Skuld för moms	0	4 300
Clearing	0	5 615
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>548 677</b>	<b>592 528</b>



**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna sociala avgifter	50 649	47 884
Upplupna räntekostnader	219 071	107 279
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	67 358	749 370
Upplupna elkostnader	51 972	62 344
Upplupna vattenavgifter	143 281	60 847
Upplupna värmekostnader	111 910	87 322
Upplupna kostnader för renhållning	26 196	29 581
Upplupna styrelsearvoden	161 200	152 400
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	190 000	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	735 175	6 430
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	971 220	960 224
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2 728 032</b>	<b>2 263 681</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckning	69 036 000	48 493 000

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har projektet för balkongerna fortsatt, låneupptagning har gjorts för att finansiera betalningarna av projektet.



**Årsredovisningens innehåll blev klart den:**

Datum: 2025-12-17, Eskilstuna

**Styrelsens underskrifter**

Eskilstuna, datum enligt våra elektroniska underskrifter

---

Robert Karlsson

---

Emil Gustafsson

---

Sandra Bredberg

---

Sanna Skoog

---

Anne-Lie Grälls

---

Pontus Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt datum som framgår av våra elektroniska underskrifter  
Baker Tilly Rådek AB

---

Denice Nyström  
Auktoriserad revisor

---

Karl Hogård  
Förtroendevald revisor



# Verifikat

Dokument-ID 09222115557566587581





## Dokument

<p><b>Årsredovisning 2024-2025 slutlig</b> Huvuddokument 23 sidor Startades 2026-01-07 09:42:14 CET (+0100) av Ellinor Carlsson (EC) Färdigställt 2026-01-20 10:03:29 CET (+0100)</p>	<p><b>Bilagor 2024-2025.pdf</b> Bilaga 1 5 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Ellinor Carlsson (EC)</p>
---	---

## Initierare

<p><b>Ellinor Carlsson (EC)</b> Riksbyggen ellinor.carlsson@riksbyggen.se</p>
---

## Signerare

<p><b>Robert Karlsson (RK)</b> robert@etunahus10.se</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ROBERT KARLSSON" Signerade 2026-01-11 22:34:44 CET (+0100)</p>	<p><b>Anne-Lie Grälls (AG)</b> anneliegralls@hotmail.com</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANNE-LIE MARIA GRÄLLS" Signerade 2026-01-07 12:26:24 CET (+0100)</p>
<p><b>Emil Gustafsson (EG)</b> emilgustafssonab@hotmail.com</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EMIL GUSTAFSSON" Signerade 2026-01-11 23:11:12 CET (+0100)</p>	<p><b>Sandra Bredberg (SB)</b> sandra@etunahus10.se</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SANDRA BREDBERG" Signerade 2026-01-12 12:20:54 CET (+0100)</p>



# Verifikat

Dokument-ID 09222115557566587581

Sanna Skoog (SS)  
sanna.s.skoog@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"SANNA SKOOG"  
Signerade 2026-01-07 11:05:53 CET (+0100)

Pontus Larsson (PL)  
pontus.xx.larsson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"PONTUS LARSSON"  
Signerade 2026-01-07 09:49:47 CET (+0100)

Denice Nyström (DN)  
denice.nystrom@radek.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"DENICE NYSTRÖM"  
Signerade 2026-01-19 08:35:36 CET (+0100)

Karl Hogård (KH)  
karlhogard@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KARL  
HOGÅRD"  
Signerade 2026-01-20 10:03:29 CET (+0100)

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



## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i 219210 - RBF Eskilstunahus 10

Org.nr 718000-3407

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för 219210 - RBF Eskilstunahus 10 för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-08-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### *Grund för uttalanden*

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

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

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### *Revisorns ansvar*

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för 219210 - RBF Eskilstunahus 10 för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

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

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

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

#### **Revisorers ansvar**

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

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

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

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

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

Eskilstuna datum enligt elektronisk underskrift

---

Denice Nyström  
auktoriserad revisor

---

Karl Hogård  
förtroendevald revisor

# Verifikat

Dokument-ID 09222115557566937801

## Dokument

RB - RBF Eskilstunahus 10 240901-250831  
Huvuddokument  
3 sidor  
Startades 2026-01-13 10:05:54 CET (+0100) av Ellinor Carlsson (EC)  
Färdigställt 2026-01-20 09:56:55 CET (+0100)

## Initierare

Ellinor Carlsson (EC)  
Riksbyggen  
ellinor.carlsson@riksbyggen.se

## Signerare

Denice Nyström (DN)  
Auktoriserad revisor  
denice.nystrom@radek.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "DENICE NYSTRÖM"  
Signerade 2026-01-19 08:21:05 CET (+0100)

Karl Hogård (KH)  
Föreningsvald revisor  
karlhogard@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KARL HOGÅRD"  
Signerade 2026-01-20 09:56:55 CET (+0100)

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



---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Bränsletillägg

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

## Ekonomisk förening

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

## Folkrörelse

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

## Fond för inre underhåll

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

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

## Interimsfordringar

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

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad 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 förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

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

### **Kortfristiga skulder**

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

### **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

### **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd 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 stadseenliga 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 20,6 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.

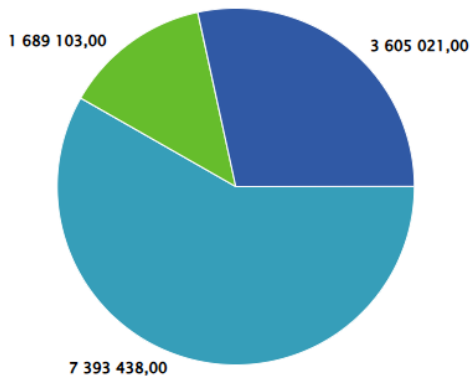
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

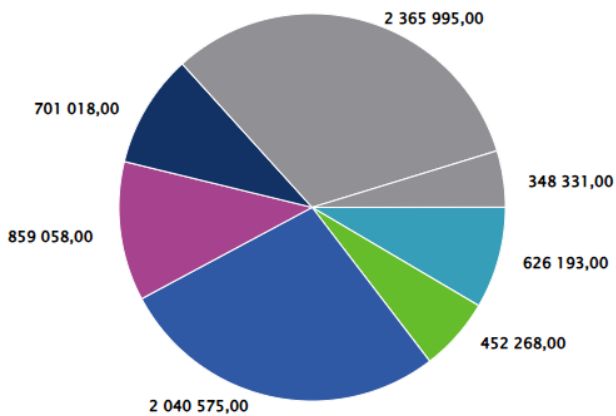
# Nyckeltal

Belopp i SEK	2025-08-31	2024-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	7 393 438	7 737 048
Övriga externa kostnader	2 171 123	2 185 608
Personalkostnader	230 239	223 169
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 689 103	1 584 157
Finansiella poster	1 221 659	127 354
Skatter	-18 000	-2 867
<b>Summa kostnader</b>	<b>12 687 562</b>	<b>11 854 469</b>



- Driftkostnader
- Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar
- Övriga kostnader

## Driftkostnadsfördelning



- Reperationer
- Underhåll
- Övriga kostnader
- Vatten
- El
- Uppvärmning
- Sophantering och återvinning



---

# Riksbyggen Bostadsrättsförening Eskilstunahus nr 10

---

Årsredovisningen är upprättad av  
styrelsen för Riksbyggen  
Bostadsrättsförening Eskilstunahus  
nr 10 i samarbete med Riksbyggen

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

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

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

