

Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Eskilstunahus nr 8
Org.nr: 718000-3480

2024-09-01 – 2025-08-31



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Nyckeltal

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Eskilstunahus nr
8 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 1952. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1957-09-13 och nuvarande stadgar registrerades 2024-01-30.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 16% till 30%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras och dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 134 % till 139%.

I resultatet ingår avskrivningar med 94 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 333 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar med tomträtt fastigheten Nonien 1 i Eskilstuna kommun. På fastigheten finns en byggnad uppförd 1954 med 30 lägenheter. Fastighetens adress är Västergatan 17 A-C i Eskilstuna

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via Arthur J Gallagher Proinova AB.

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

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Eskilstuna kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2033-09-30 med en årlig avgäld på 107 584 kr.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	6
2 rum och kök	24



Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	2
Antal garage	8

Total tomtarea	1 334 m ²
Total bostadsarea	1 551 m ²
Total lokalaria	203 m ²

Årets taxeringsvärde	21 672 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	19 435 000 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 7 tkr och planerat underhåll för 0 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 används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen bör sparas för att långsiktigt hålla sin fastighet i ett gott skick. Del av detta belopp ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden enligt föreningens stadgar och resterande medel bör sparas för att finansiera utbyte av de komponenter föreningen skriver av i sina anläggningstillgångar. Underhållskostnaden nedan anges antingen som den beräknade eviga genomsnittliga årliga kostnaden, eller som en specifik periods beräknade underhållskostnader. Kostnaderna anges som ett specifikt belopp och som ett belopp per m² (BOA+LOA) för att kunna jämföra olika bostadsrättsföreningar. Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 502 tkr per år (286 kr/m²). Av detta är 109 tkr/år är att betrakta som planerat underhåll och 393 tkr/år är att betrakta som ersättningsinvesteringar i de komponenter föreningens anläggningar består av.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Byte till LED-belysning i källare och på vind	2017/2018	28 tkr
Ny entrédörr och dörrstängare i källare	2017/2018	24 tkr
Källargolv	2019/2020	Lyft källargolv, byte huvudstammar samt relining
Byte fjärrvärmepåvärmare	2023/2024	264 tkr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jan-Erik Andersson	Ordförande	2025–2026
Martin Haaparanta	Vice ordförande	2026–2027
Erkki Rantonen	Ledamot	2026–2027
Sinikka Grön	Ledamot	2025–2026
George Bruggeman Thors	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Simon Ketonen	Suppleant	2025–2026
Tatiana Hongisto	Suppleant	2025–2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Theodor Lönnman	BoRevision i Sverige AB	2025–2026
Vakant	Förtroendevald revisor	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under verksamhetsåret övergått från redovisningsprincipen K2 till K3. Bokslutet per 2025-08-31 är upprättat enligt K3-regelverket.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 38 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 39 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2025 då avgifterna höjdes med 7% samt den 1 juli 2025 med 7%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 2% fr.o.m. 2026-01-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 953 kr/m²/år.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 0).

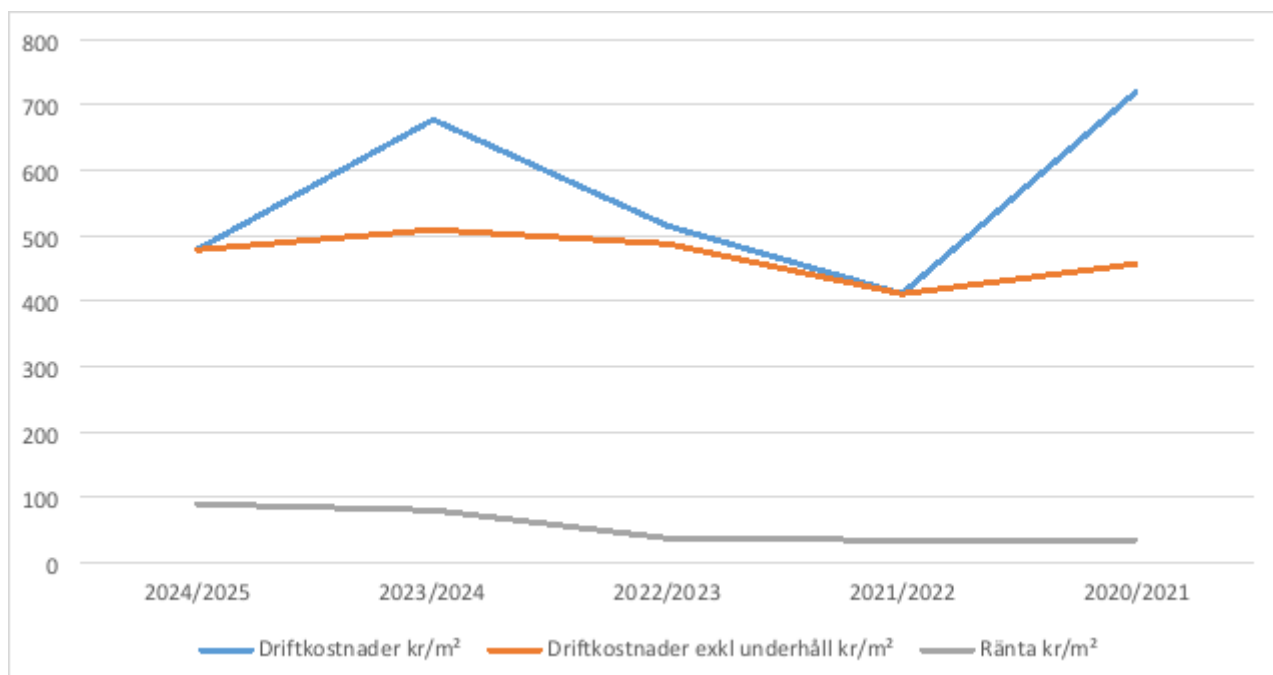
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	1 560	1 455	1 354	1 340	1 333
Rörelsens intäkter	1 561	1 462	1 362	1 350	1 390
Resultat efter finansiella poster*	238	-193	54	237	-231
Årets resultat	238	-193	54	237	-231
Resultat exkl avskrivningar	332	-32	214	399	-44
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	235	-32	-101	84	-359
Balansomslutning	5 470	2 537	3 074	3 180	3 118
Årets kassaflöde	466	-326	46	198	-1 034
Soliditet %*	-15	-42	-28	-29	-37
Likviditet %	30	16	25	74	62
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	95	95	95	91
Avgifts- och hyresbortfall %	-	-	-	1,7	2,3
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	953	894	831	826	819
Driftkostnader kr/kvm	423	599	454	363	635
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	423	449	431	363	404
Energikostnad kr/kvm*	232	227	198	195	179
Underhållsfond kr/kvm	569	452	452	295	115
Reservering till underhållsfond kr/kvm	55	-	180	180	180
Sparande kr/kvm*	189	132	144	228	206
Ränta kr/kvm	78	71	33	28	28
Skuldsättning kr/kvm*	3 254	1 916	2 056	2 147	2 238
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 680	2 166	2 325	2 428	2 531
Räntekänslighet %*	3,9	2,4	2,8	2,9	3,1

* 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.

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.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	40 996	793 138	-1 704 456	-192 624
Disposition enl. årsstämmobeslut			-192 624	192 624
Reservering underhållsfond 2024–2025*		97 000	-97 000	
Ianspråktagande av underhållsfond 2024–2025		0	0	
Reservering underhållsfond 2023–2024*		372 000	-372 000	
Ianspråktagande av underhållsfond 2023–2024*		-264 125	264 125	
Årets resultat				238 780
Vid årets slut	40 996	998 013	-2 101 955	238 780

*Principen för reservering till och ianspråktagande ur underhållsfonden har ändrats tillbaka till att styrelsen beslutar om detta från årsredovisningen 2024–2025 och därav två reserveringar.

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 101 955
Årets resultat	238 780
Summa	-1 863 175

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	-1 863 175
---------------------------------	------------

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
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 559 906	1 455 173
Övriga rörelseintäkter	Not 3	690	6 970
Summa		1 560 596	1 462 143
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-741 504	-1 051 263
Övriga externa kostnader	Not 5	-233 841	-208 650
Personalkostnader	Not 6	-114 823	-113 520
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-94 482	-160 546
Summa rörelsekostnader		-1 184 650	-1 533 980
Rörelseresultat		375 945	-71 837
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	164	4 068
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-137 330	-124 855
Summa finansiella poster		-137 166	-120 787
Resultat efter finansiella poster		238 780	-192 624
Årets resultat		238 780	-192 624



Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	4 348 776	1 963 980
Summa materiella anläggningstillgångar		4 348 776	1 963 980
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	45 000	45 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		45 000	45 000
Summa anläggningstillgångar		4 393 776	2 008 980
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	41 456	0
Övriga fordringar	Not 13	14 854	17 702
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	82 188	39 204
Summa kortfristiga fordringar		138 498	56 906
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	937 697	471 448
Summa kassa och bank		937 697	471 448
Summa omsättningstillgångar		1 076 196	528 354
Summa tillgångar		5 469 971	2 537 333



Balansräkning

Belopp i kr	2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	40 996	40 996
Fond för yttre underhåll	998 013	793 138
Summa bundet eget kapital	1 039 009	834 134
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-2 101 955	-1 704 456
Årets resultat	238 780	-192 624
Summa fritt eget kapital	-1 863 175	-1 897 080
Summa eget kapital	-824 166	-1 062 945
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	2 717 250
Summa långfristiga skulder	2 717 250	242 250
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	2 989 875
Leverantörsskulder	Not 17	187 585
Skatteskulder	Not 18	3 992
Övriga skulder	Not 19	49 935
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	346 483
Summa kortfristiga skulder	3 577 870	3 358 029
Summa eget kapital och skulder	5 469 971	2 537 333



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	374 962	-71 837
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	94 482	160 546
	469 445	88 710
Erhållen ränta	164	4 068
Erlagd ränta	-129 141	-114 364
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	340 468	-21 586
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-81 592	49 629
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	339 527	-107 822
Kassaflöde från den löpande verksamheten	598 403	-79 779
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-2 479 279	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 479 279	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-152 875	-246 250
Upptagna lån	2 500 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 347 125	-246 250
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	466 250	-326 029
Likvida medel vid årets början	471 448	797 477
Likvida medel vid årets slut	937 697	471 448



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.

Byte av redovisningsprinciper

Övergången till K3 har skett i enlighet med föreskrifter 35:e kapitlet i ÅRL. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen för räkenskapsåret 2023/2024. Presenterade jämförelsetal överensstämmer därför med de uppgifter som redovisades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de räkenskapsår som presenterades i årsredovisningen och det finns därmed brister i jämförbarhet mellan åren.

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.

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.

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
Byggnad stomme	Linjär	120
Byggnad balkong	Linjär	40
Byggnad el	Linjär	50
Byggnad entrépartier	Linjär	40
Byggnad fasad	Linjär	50
Byggnad fönster	Linjär	50
Byggnad tak	Linjär	40
Byggnad stamledning VA	Linjär	50
Byggnad stamledning värme	Linjär	50
Byggnad dörrar	Linjär	40
Byggnad inre ytskikt	Linjär	20
Byggnad ventilation	Linjär	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	1 031 868	944 716
Hyror, lokaler	31 276	30 322
Hyror, garage	24 528	24 528
Bränsleavgifter, bostäder	260 208	260 208
Kabel-tv-avgifter	41 400	41 400
Balkonginglasning	144 000	140 700
Övriga ersättningar	26 630	13 294
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	5
Summa nettoomsättning	1 559 906	1 455 173

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	30	0
Övriga rörelseintäkter	660	6 970
Summa övriga rörelseintäkter	690	6 970

Not 4 Driftskostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Underhåll	0	-264 125
Reparationer	-6 539	-54 089
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-56 440	-53 250
Tomträttsavgäld	-107 584	-104 777
Försäkringspremier	-39 999	-35 099
Kabel- och digital-TV	-57 293	-55 612
Återbäring från Riksbyggen	500	200
Serviceavtal	0	-5 129
Snö- och halkbekämpning	-11 688	-31 501
Förbrukningsinventarier	-14 699	-5 097
Fordons- och maskinkostnader	-438	0
Vatten	-83 628	-84 214
Fastighetsel	-43 258	-42 983
Uppvärmning	-279 230	-271 466
Sophantering och återvinning	-41 207	-44 120
Summa driftskostnader	-741 504	-1 051 263



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Förvaltningsarvode administration	-161 800	-155 555
IT-kostnader	-1 794	0
Arvode, yrkesrevisorer	-26 625	-24 000
Övriga försäljningskostnader	-5 210	0
Övriga förvaltningskostnader	-5 175	-12 676
Kreditupplysningar	-900	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 619	-525
Representation	-654	0
Kontorsmateriel	-466	-3 109
Medlems- och föreningsavgifter	-3 000	-3 000
Bankkostnader	-2 698	-2 612
Övriga externa kostnader	-14 900	-7 174
Summa övriga externa kostnader	-233 841	-208 650

Not 6 Personalkostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Lön till kollektivanställda	-23 033	-19 167
Styrelsearvoden	-54 881	-55 723
Sammanträdesarvoden	-7 250	-11 250
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-15 300	-13 000
Övriga kostnadsersättningar	-743	-708
Sociala kostnader	-13 616	-13 672
Summa personalkostnader	-114 823	-113 520

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Avskrivning Byggnader	-94 482	0
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-160 546
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-94 482	-160 546

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	475
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	3 199
Övriga ränteintäkter	164	394
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	164	4 068

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-137 319	-124 855
Övriga räntekostnader	-11	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-137 330	-124 855

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Byggnader	5 965 039	912 211
Tillkommande utgifter		5 052 828
	5 965 039	5 965 039

Årets utrangeringar

	-9 298
--	--------

Årets anskaffningar

Byggnader	2 479 249	0
	2 479 249	0
		0

Summa anskaffningsvärde vid årets slut

	8 434 990	5 965 039
--	------------------	------------------

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-4 001 059	-912 211
Tillkommande utgifter		-2 928 302
	-4 001 059	-3 840 513

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-94 482	
Årets avskrivning tillkommande utgifter		-160 546
Årets utrangering vid konvertering till K3	9 328	0
	-85 154	-160 546

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-4 086 213	-4 001 059
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	4 348 776	1 963 980
--	------------------	------------------

Varav

Byggnader	4 348 776	0
Tillkommande utgifter		1 963 980

Taxeringsvärden

Bostäder	21 200 000	19 000 000
Lokaler	472 000	435 000

Totalt taxeringsvärde

	21 672 000	19 435 000
--	-------------------	-------------------

<i>varav byggnader</i>	<i>15 048 000</i>	<i>12 411 000</i>
------------------------	-------------------	-------------------

<i>varav mark</i>	<i>6 624 000</i>	<i>7 024 000</i>
-------------------	------------------	------------------

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Andra långfristiga fordringar	45 000	45 000
Summa andra långfristiga fordringar	45 000	45 000

Not 12 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	41 456	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	41 456	0

Not 13 Övriga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Skattekonto	14 854	17 702
Summa övriga fordringar	14 854	17 702

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	13 827	12 345
Förutbetalt förvaltningsarvode	54 643	13 128
Förutbetald kabel-tv-avgift	4 753	4 765
Förutbetald tomträttsavgäld	8 965	8 965
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	82 188	39 204

Not 15 Kassa och bank

	2025-08-31	2024-08-31
Handkassa	0	259
Transaktionskonto	937 697	471 189
Summa kassa och bank	937 697	471 448



Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Inteckningslån	5 707 125	3 360 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-25 000	-29 750
Nästa års villkorsändring på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 964 875	-3 088 000
Långfristig skuld vid årets slut	2 717 250	242 250

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
Stadshypotek	3,14%	2024-12-30	2 444 000,00	-2 407 625,00	36 375,00	0,00
Stadshypotek	3,54%	2025-12-02	644 000,00	0,00	14 000,00	630 000,00
Stadshypotek	3,15%	2026-01-01	0,00	2 407 625,00	72 750,00	2 334 875,00
Stadshypotek	3,14%	2027-06-01	272 000,00	0	29 750,00	242 250,00
Stadshypotek	2,87%	2027-06-30	0,00	2 500 000,00	0,00	2 500 000,00
Summa			3 360 000,00	2 500 000,00	152 875,00	5 707 125,00

*Senast kända räntesatser 2025-08-31

Under nästa räkenskapsår planerar föreningen att amortera 184 500 kr varav 25 000 kr på låneskulden på 2 500 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 184 500 kr årligen. Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 630 000 kr och 2 334 875 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 lånen under kommande år.

Not 17 Leverantörsskulder

	2025-08-31	2024-08-31
Leverantörsskulder	185 460	31 928
Ej reskontraförda leverantörsskulder	2 125	5 814
Summa leverantörsskulder	187 585	37 742

Not 18 Skatteskulder

	2025-08-31	2024-08-31
Skatteskulder	3 992	5 926
Summa skatteskulder	3 992	5 926

Not 19 Övriga skulder

	2025-08-31	2024-08-31
Lån under betalning	0	-31 885
Medlemmarnas reparationsfonder	47 597	71 149
Skuld sociala avgifter och skatter	1 355	423
Summa övriga skulder	48 952	39 687

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna räntekostnader	34 074	25 885
Upplupna elkostnader	3 449	2 424
Upplupna vattenavgifter	7 399	6 416
Upplupna värmekostnader	12 803	10 694
Upplupna kostnader för renhållning	3 183	3 558
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	875
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	161 000	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	124 575	107 071
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	346 483	156 924

Not 21 Ställda säkerheter

	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckning	5 747 000	5 152 000

Not 22 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-01-09 Eskilstuna

Årsredovisningen undertecknas det datum som framgår av våra elektroniska underskrifter

Jan-Erik Andersson

Martin Haaparanta

Sinikka Grön

Erkki Rantonen

George Bruggeman Thors

Min revisionsberättelse har lämnats datumet enligt digital signering

Theodor Lönnman
BoRevision i Sverige AB



Verifikat

Dokument-ID 09222115557566947828

Dokument

219208 Årsredovisning 2024-2025 Riksbyggen Brf Eskilstunahus nr 8 Huvuddokument 20 sidor Startades 2026-01-12 10:33:48 CET (+0100) av Birgitta Kuivalainen (BK) Färdigställt 2026-01-13 10:40:27 CET (+0100)	219208 Bilagor 2024-2025 Riksbyggen Brf Eskilstunahus nr 8.pdf Bilaga 1 6 sidor Inte sammanfogad med huvuddokumentet. Bifogad av Birgitta Kuivalainen (BK)
---	---

Initierare

Birgitta Kuivalainen (BK) Riksbyggen birgitta.kuivalainen@riksbyggen.se
--

Signerare

Jan Erik Andersson (JEA) Riksbyggen Brf Eskilstunahus nr 8 j.e.a@telia.com Signerade 2026-01-12 11:02:47 CET (+0100)	Martin Haaparanta (MH) Riksbyggen Brf Eskilstunahus nr 8 happismartin@hotmail.com Signerade 2026-01-12 18:11:13 CET (+0100)
Erkki Rantonen (ER) Riksbyggen Brf Eskilstunahus nr 8 e.rantonen@gmail.com Signerade 2026-01-12 12:32:54 CET (+0100)	Sinikka Grön (SG) Riksbyggen Brf Eskilstunahus nr 8 sinikka.gron@gmail.com Signerade 2026-01-12 12:36:59 CET (+0100)
George Bruggeman Thors (GBT) Riksbyggen Brf Eskilstunahus nr 8 george.bruggemanthors@riksbyggen.se Signerade 2026-01-12 12:53:24 CET (+0100)	Theodor Lönnman (TL) BoRevision i Sverige AB theodor.lonnman@borevision.se Signerade 2026-01-13 10:40:27 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 Riksbyggen Brf Eskilstunahus nr 8, org.nr. 718000-3480

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Eskilstunahus nr 8 för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

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 31 augusti 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Brf Eskilstunahus nr 8 för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Örebro

Digitalt signerad av

Theodor Lönnman
BoRevision i Sverige AB

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Karl Theodor Oskar Lönnman

Revisor

Serienummer: 6d2661a5ac159c[...]bb0347a149be6

IP: 5.150.xxx.xxx

2026-01-13 09:37:28 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

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 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	741 504	1 051 263
Övriga externa kostnader	233 841	208 650
Personalkostnader	114 823	113 520
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	94 482	160 546
Finansiella poster	137 166	120 787
Summa kostnader	1 321 816	1 654 767

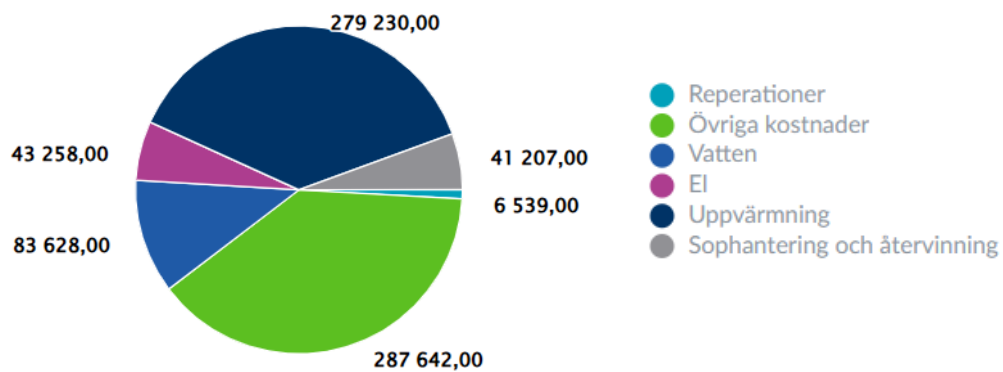
Kostnadsfördelning



Driftkostnadsfördelning

Belopp i SEK	2025-08-31	2024-08-31
Rabatt/återbäring från RB	-500	-200
Serviceavtal	0	5 129
Snö- och halkbekämpning	11 688	31 501
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	7 588
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	0	718
Rep installationer utg för köpta tj	0	21 427
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	0	14 012
Rep install utg för köpta tj Låssystem	2 915	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	2 638	0
Rep markytor utg för köpta tj	987	0
Försäkringsskador	0	10 345
UH installationer utg för köpta tj Värme	0	264 125
Fastighetsel	43 258	42 983
Uppvärmning	279 230	271 466
Vatten	83 628	84 214
Avfallshantering	41 207	44 120
Fastighetsförsäkring	39 999	35 099
Tomträttsavgälder	107 584	104 777
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	57 293	55 612
Fastighetsskatt	56 440	53 250
Förbrukningsinventarier	11 797	444
Förbrukningsmaterial	2 902	4 653
Övriga kostnader för transportmedel	438	0
Summa driftkostnader	741 504	1 051 263

Driftkostnadsfördelning



Riksbyggen Bostadsrättsförening Eskilstunahus nr 8

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Eskilstunahus
nr 8 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

