

# Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Eskilstunahus nr 2  
Org nr: 718000-3431

2024-09-01 – 2025-08-31



## Medlemsvinst

RBF Eskilstunahus 2 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 1 300 kronor i återbäring samt 0 kronor i utdelning.

---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Ordlista

Nyckeltal



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen  
Bostadsrättsförening Eskilstunahus nr  
2 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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1942. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1945-12-11 och nuvarande stadgar registrerades 2024-09-24.

Föreningen har sitt säte i Eskilstuna kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 99% till 81%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 149% till 119%.

I resultatet ingår avskrivningar med 10 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -90 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Flygfisken14 och Flygfisken 15 i Eskilstuna Kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med 36 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1943. Fastigheternas adress är Tuna torg 4 och Tegnergatan 2 i Eskilstuna.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrade i Folksam via Gallagher försäkringsmäklare.

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

### Lägenhetsfördelning

| 1 r o k | 2 r o k | Summa |
|---------|---------|-------|
| 24      | 12      | 36    |

Varje lägenhet har en tillhörande p-plats. Antal mc-platser: 2

Total tomtarea 2 960 m<sup>2</sup>

Bostäder bostadsrätt 1 608 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 21 896 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 19 542 000 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 69 tkr och planerat underhåll för 136 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

#### **Underhållsplan:**

Avsättning för verksamhetsåret föreslås ske med 463 000 kr enligt underhållsplanen. Underhållsplanen uppdaterades 2025-05-21, styrelsens bedömning är att underhållsplanen är aktuell.

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

#### **Tidigare utfört underhåll**

| <b>Beskrivning</b>             | <b>År</b> |
|--------------------------------|-----------|
| Byte radiatortermostater       | 2015      |
| Balkongrenovering              | 2015      |
| Byte kodlås                    | 2016      |
| Markytor                       | 2016      |
| Byte låssystem                 | 2017      |
| Styrssystem undercentral       | 2018/2019 |
| Isolering vindar               | 2019/2020 |
| Tvättmaskin                    | 2019/2020 |
| Fasad puts & dilfogar          | 2019/2020 |
| Strålkastare parkering         | 2021/2022 |
| Ventilationsåtgärder efter OVK | 2021/2022 |
| Renovering källartrappa        | 2021/2022 |
| Takåtgärder                    | 2021/2022 |
| Belysning trapphus             | 2022/2023 |
| Fönsterbyte                    | 2022/2023 |
| Byte armaturer till led        | 2023/2024 |
| Byggnation staket              | 2023/2024 |

#### **Årets utförda underhåll**

| <b>Beskrivning</b>                          | <b>Belopp</b> |
|---------------------------------------------|---------------|
| Installation belysning och eluttag källare  | 18 831        |
| Byte mätare, radiator och cylinder trapphus | 30 514        |
| Takrengöring                                | 62 500        |
| Byggnation staket                           | 24 268        |

#### **Planerat underhåll**

| <b>Beskrivning</b>                                    | <b>År</b> |
|-------------------------------------------------------|-----------|
| Byte tvättmaskin, wc, tvättställ m.m. gemensamma ytor | 2025/2026 |



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

#### Styrelse

| Ordinarie ledamöter  | Uppdrag            | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------|--------------------|-------------------------------|
| Wladyslaw Kobylinski | Ordförande         | 2026/2027                     |
| Marita Lindberg      | Sekreterare 1      | 2025/2026                     |
| Edward O´Gorman      | Vice ordförande    | 2025/2026                     |
| Pirkko Puiseva       | Ledamot            | 2025/2026                     |
| Mari Khamo           | Ledamot            | 2026/2027                     |
| Jens Toth            | Ledamot            | 2025/2026                     |
| Ellinor Carlsson     | Ledamot Riksbyggen |                               |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag   | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|-----------|-------------------------------|
| Herman Kristensen   | Suppleant | 2025/2026                     |
| Per Englund         | Suppleant | 2025/2026                     |

#### Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Uppdrag                | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|------------------------|-------------------------------|
| Theodor Lönnman     | Revisor                | 2025/2026                     |
| Sari Mehtälä        | Förtroendevald revisor | 2025/2026                     |

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen haft en sjunkande likviditet, det har skett en högre ökning av både årsavgifter och värmetillägget från och med 2025-09-01 för att öka likviditeten kommande räkenskapsår samt för kommande underhåll.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 39 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 38 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2025-01-01 då den höjdes med 5% och värmeavgiften höjdes samtidigt med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 22,0 % från och med 2025-09-01, samt att höja värmetillägget med 20% från och med 2025-09-01.

Årsavgiften för 2024/2025 uppgick i genomsnitt till 642 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 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

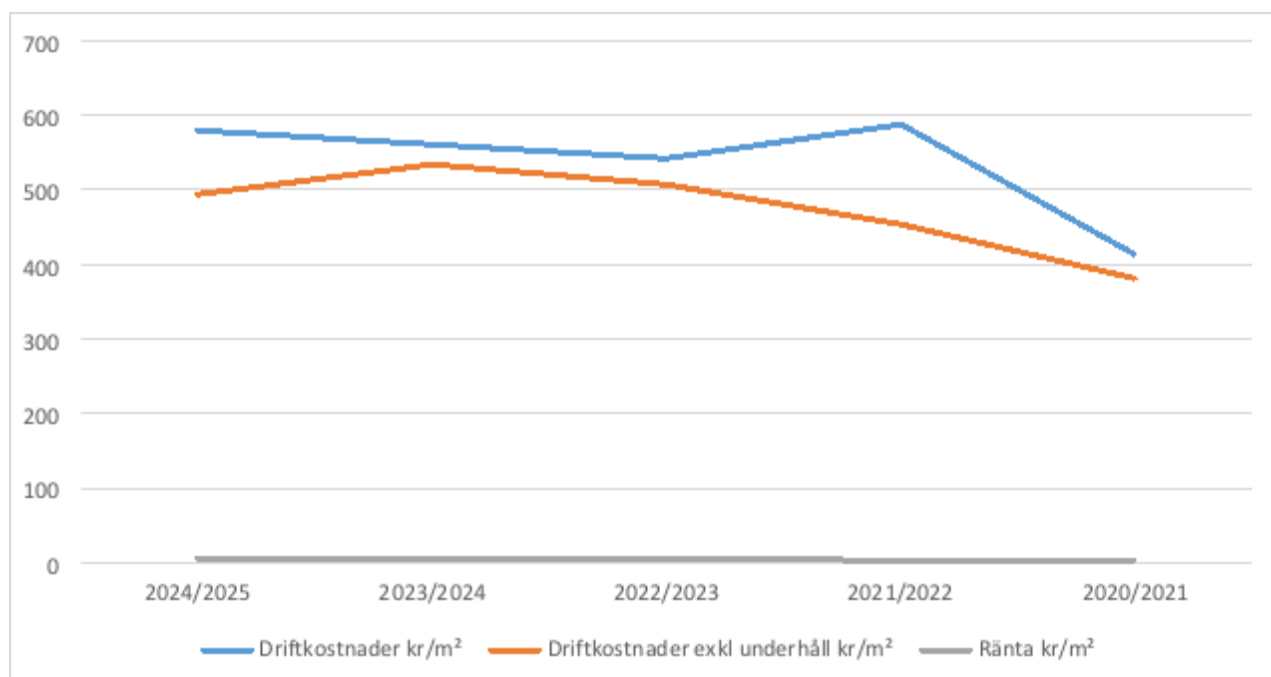
## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i tkr                                                   | 2024/2025 | 2023/2024 | 2022/2023 | 2021/2022 | 2020/2021 |
|-------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning*                                                  | 1 276     | 1 212     | 1 097     | 1 071     | 1 048     |
| Resultat efter finansiella poster*                                | -100      | -121      | -105      | -163      | 128       |
| Resultat exkl avskrivningar                                       | -90       | -110      | -95       | -153      | 160       |
| Soliditet %*                                                      | 34        | 42        | 52        | 50        | 63        |
| Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår | 81        | 99        | 124       | 135       | 297       |
| Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår | 119       | 149       | 195       | 189       | -         |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*                    | 99        | 98        | 99        | 99        | 99        |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*                        | 786       | 745       | 701       | 685       | 670       |
| Driftkostnader kr/kvm                                             | 579       | 561       | 540       | 585       | 411       |
| Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm                              | 494       | 533       | 506       | 453       | 381       |
| Energikostnad kr/kvm*                                             | 284       | 262       | 238       | 229       | 204       |
| Underhållsfond kr/kvm                                             | 1 663     | 1 438     | 1 438     | 1 236     | 1 148     |
| Reservering till underhållsfond kr/kvm**                          | 252       | -         | 236       | 219       | 208       |
| Sparande kr/kvm*                                                  | 29        | -41       | -25       | 37        | 129       |
| Ränta kr/kvm                                                      | 4         | 6         | 5         | 2         | 2         |
| Skuldsättning kr/kvm*                                             | 101       | 102       | 103       | 104       | 106       |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*                    | 101       | 102       | 103       | 104       | 106       |
| Räntekänslighet %*                                                | 0,1       | 0,1       | 0,1       | 0,2       | 0,2       |

\* obligatoriska nyckeltal

\*\* Förslagna resultatdispositioner 2023/2024 blev bokförda 2023-08-31 men skulle ha bokförts vid årsstämman 2024.



## 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, exempelvis värmetillägg.

### 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 gjort en förlust i samband med ökade driftkostnader. Styrelsen har beslutat att öka årsavgifter med 22 % samt avgiften för värmetillägget med 20 % fr o m 2025-09-01 för att möta ökade kostnader och förbättra likviditeten i föreningen, detta för att klarar sina framtida och nuvarande ekonomiska åtaganden.

## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr                 | Bundet          |                  | Fritt               |                 |
|-----------------------------------|-----------------|------------------|---------------------|-----------------|
|                                   | Medlemsinsatser | Underhållsfond   | Balanserat resultat | Årets resultat  |
| Belopp vid årets början           | 31 400          | 2 311 719        | -1 867 150          | -120 587        |
| Disposition enl. årsstämmobeslut  |                 |                  | -120 587            | 120 587         |
| Reservering underhållsfond        |                 | 406 000          | -406 000            |                 |
| Ianspråktagande av underhållsfond |                 | -44 167          | 44 167              |                 |
| Årets resultat                    |                 |                  |                     | -100 140        |
| <b>Vid årets slut</b>             | <b>31 400</b>   | <b>2 673 552</b> | <b>-2 349 570</b>   | <b>-100 140</b> |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -2 349 570        |
| Årets resultat      | -100 140          |
| <b>Summa</b>        | <b>-2 449 710</b> |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

|                                     |                    |
|-------------------------------------|--------------------|
| Reservering till underhållsfonden   | 463 000            |
| Ianspråktagande av underhållsfonden | -136 113           |
| Balanseras i ny räkning             | -2 776 597         |
| <b>Summa</b>                        | <b>- 2 449 710</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<br>2025-08-31 | 2023-09-01<br>2024-08-31 |
|---------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                       |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                   | Not 2 | 1 276 217                | 1 211 524                |
| Övriga rörelseintäkter                            | Not 3 | 0                        | 14 625                   |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |       | <b>1 276 217</b>         | <b>1 226 149</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                   | Not 4 | -930 556                 | -901 803                 |
| Övriga externa kostnader                          | Not 5 | -319 902                 | -316 566                 |
| Personalkostnader                                 | Not 6 | -108 234                 | -108 970                 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -10 103                  | -10 103                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |       | <b>-1 368 795</b>        | <b>-1 337 442</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |       | <b>-92 578</b>           | <b>-111 293</b>          |
| <b>Finansiella poster</b>                         |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  | Not 8 | 0                        | 414                      |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | Not 9 | -7 562                   | -9 708                   |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |       | <b>-7 562</b>            | <b>-9 294</b>            |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |       | <b>-100 140</b>          | <b>-120 587</b>          |
| <b>Årets resultat</b>                             |       | <b>-100 140</b>          | <b>-120 587</b>          |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                  |        | 2025-08-31 | 2024-08-31 |
|----------------------------------------------|--------|------------|------------|
| TILLGÅNGAR                                   |        |            |            |
| Anläggningstillgångar                        |        |            |            |
| Materiella anläggningstillgångar             |        |            |            |
| Byggnader och mark                           | Not 10 | 295 400    | 305 503    |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |        | 295 400    | 305 503    |
| Finansiella anläggningstillgångar            |        |            |            |
| Andra långfristiga fordringar                | Not 11 | 54 000     | 54 000     |
| Summa finansiella anläggningstillgångar      |        | 54 000     | 54 000     |
| Summa anläggningstillgångar                  |        | 349 400    | 359 503    |
| Omsättningstillgångar                        |        |            |            |
| Kortfristiga fordringar                      |        |            |            |
| Övriga fordringar                            | Not 12 | 84         | 46         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 13 | 110 043    | 104 340    |
| Summa kortfristiga fordringar                |        | 110 127    | 104 386    |
| Kassa och bank                               |        |            |            |
| Kassa och bank                               | Not 14 | 299 880    | 373 962    |
| Summa kassa och bank                         |        | 299 880    | 373 962    |
| Summa omsättningstillgångar                  |        | 410 007    | 478 348    |
| Summa tillgångar                             |        | 759 407    | 837 851    |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                     | 2025-08-31                  | 2024-08-31                  |
|-------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>       |                             |                             |
| <strong>Eget kapital</strong>                   |                             |                             |
| <strong>Bundet eget kapital</strong>            |                             |                             |
| Medlemsinsatser                                 | 31 400                      | 31 400                      |
| Fond för yttre underhåll                        | 2 673 552                   | 2 311 719                   |
| <strong>Summa bundet eget kapital</strong>      | <strong>2 704 952</strong>  | <strong>2 343 119</strong>  |
| <strong>Fritt eget kapital</strong>             |                             |                             |
| Balanserat resultat                             | -2 349 570                  | -1 867 150                  |
| Årets resultat                                  | -100 140                    | -120 587                    |
| <strong>Summa fritt eget kapital</strong>       | <strong>-2 449 710</strong> | <strong>-1 987 737</strong> |
| <strong>Summa eget kapital</strong>             | <strong>255 242</strong>    | <strong>355 382</strong>    |
| <strong>SKULDER</strong>                        |                             |                             |
| <strong>Kortfristiga skulder</strong>           |                             |                             |
| Övriga skulder till kreditinstitut              | Not 15                      | 161 688                     |
| Leverantörsskulder                              | Not 16                      | 101 213                     |
| Skatteskulder                                   | Not 17                      | 4 391                       |
| Övriga skulder                                  | Not 18                      | 475                         |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 19                      | 236 398                     |
| <strong>Summa kortfristiga skulder</strong>     | <strong>504 165</strong>    | <strong>482 469</strong>    |
| <strong>Summa eget kapital och skulder</strong> | <strong>759 407</strong>    | <strong>837 851</strong>    |



# Kassaflödesanalys

| Belopp i kr                                                                         | 2024/2025      | 2023/2024       |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|
| <b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>                                                     |                |                 |
| Rörelseresultat                                                                     | -92 578        | -111 293        |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                 |                |                 |
| Avskrivningar                                                                       | 10 103         | 10 103          |
|                                                                                     | <b>-82 475</b> | <b>-101 190</b> |
| Erhållen ränta                                                                      |                | 414             |
| Erlagd ränta                                                                        | -7 735         | -9 565          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>-90 210</b> | <b>-110 341</b> |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                       |                |                 |
| Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)                                           | -5 742         | -1 693          |
| Rörelseskulder (ökning +, minskning -)                                              | 24 139         | 36 380          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>-71 813</b> | <b>-75 654</b>  |
| <b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>                                                     |                |                 |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>0</b>       | <b>0</b>        |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>                                                    |                |                 |
| Amortering av lån                                                                   | -2 269         | -2 090          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-2 269</b>  | <b>-2 090</b>   |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                             |                |                 |
| Årets kassaflöde                                                                    | -74 082        | -77 744         |
| Likvida medel vid årets början                                                      | 373 962        | 451 706         |
| Likvida medel vid årets slut                                                        | 299 880        | 373 962         |



# Noter

### Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Sättet att redovisa kassaflödesanalysen har under 2024/2025 ändrats, 2023/2024 års siffror har justerats för att redovisas på samma sätt.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Uppdelningen för nettoomsättningen och övriga intäkter har justerats sedan föregående år, medför förändringar i jämförelseåret.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar     | Avskrivningsprincip | Antal år |
|---------------------------|---------------------|----------|
| Byggnad                   | Linjär              | 50 år    |
| Fönster                   | Linjär              | 40 år    |
| Motorvärmare och Miljöhus | Linjär              | 10 år    |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

### Not 2 Nettoomsättning

|                                        | 2024-09-01<br>2025-08-31 | 2023-09-01<br>2024-08-31 |
|----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder                  | 1 032 960                | 969 368                  |
| Hyror, p-platser                       | 1 008                    | 1 008                    |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser  | -1 008                   | -714                     |
| Bränsleavgifter, bostäder              | 200 496                  | 198 000                  |
| Kabel-tv-avgifter                      | 30 660                   | 30 660                   |
| Övriga ersättningar                    | 12 106                   | 13 208                   |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | -5                       | -6                       |
| <b>Summa nettoomsättning</b>           | <b>1 276 217</b>         | <b>1 211 524</b>         |

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                     | 2024-09-01<br>2025-08-31 | 2023-09-01<br>2024-08-31 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Erhållna statliga bidrag, el-stöd   | 0                        | 8 375                    |
| Övriga rörelseintäkter              | 0                        | 6 250                    |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b> | <b>0</b>                 | <b>14 625</b>            |



**Not 4 Driftskostnader**

|                                      | <b>2024-09-01</b><br><b>2025-08-31</b> | <b>2023-09-01</b><br><b>2024-08-31</b> |
|--------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Underhåll                            | -136 113                               | -44 167                                |
| Reparationer                         | -69 441                                | -73 263                                |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -62 064                                | -58 626                                |
| Försäkringspremier                   | -48 276                                | -42 367                                |
| Kabel- och digital-TV                | -59 763                                | -54 894                                |
| Återbäring från Riksbyggen           | 1 300                                  | 300                                    |
| Snö- och halkbekämpning              | -42 499                                | -112 747                               |
| Förbrukningsinventarier              | -6 099                                 | -3 922                                 |
| Vatten                               | -105 775                               | -101 428                               |
| Fastighetsel                         | -56 311                                | -54 858                                |
| Uppvärmning                          | -294 359                               | -265 812                               |
| Sophantering och återvinning         | -49 675                                | -54 309                                |
| Förvaltningsarvode drift             | -1 481                                 | -35 710                                |
| <b>Summa driftskostnader</b>         | <b>-930 556</b>                        | <b>-901 803</b>                        |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                            | <b>2024-09-01</b><br><b>2025-08-31</b> | <b>2023-09-01</b><br><b>2024-08-31</b> |
|--------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Förvaltningsarvode administration          | -261 195                               | -252 253                               |
| IT-kostnader                               | -2 685                                 | -2 685                                 |
| Arvode, yrkesrevisor                       | -25 000                                | -22 500                                |
| Övriga försäljningskostnader               | -1 058                                 | 0                                      |
| Övriga förvaltningskostnader               | -14 611                                | -13 353                                |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -4 928                                 | -6 899                                 |
| Kontorsmateriel                            | -3 564                                 | -3 182                                 |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -3 600                                 | -6 840                                 |
| Bankkostnader                              | -3 261                                 | -2 604                                 |
| Övriga externa kostnader                   | 0                                      | -6 250                                 |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-319 902</b>                        | <b>-316 566</b>                        |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                                       | <b>2024-09-01</b><br><b>2025-08-31</b> | <b>2023-09-01</b><br><b>2024-08-31</b> |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Lön till kollektivanställda                           | -26 275                                | -11 175                                |
| Styrelsearvoden                                       | -37 800                                | -38 300                                |
| Sammanträdesarvoden                                   | -19 500                                | -26 699                                |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -1 500                                 | -1 500                                 |
| Övriga kostnadsersättningar                           | -311                                   | -358                                   |
| Sociala kostnader                                     | -22 848                                | -30 938                                |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-108 234</b>                        | <b>-108 970</b>                        |

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

|                                                                | <b>2024-09-01</b><br><b>2025-08-31</b> | <b>2023-09-01</b><br><b>2024-08-31</b> |
|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Avskrivningar tillkommande utgifter                            | -10 103                                | -10 103                                |
| <b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b> | <b>-10 103</b>                         | <b>-10 103</b>                         |

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|                                                               | <b>2024-09-01</b><br><b>2025-08-31</b> | <b>2023-09-01</b><br><b>2024-08-31</b> |
|---------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Ränteintäkter från bankkonton                                 | 0                                      | 431                                    |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar                       | 0                                      | 15                                     |
| Övriga ränteintäkter                                          | 0                                      | -33                                    |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>0</b>                               | <b>414</b>                             |

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                                         | <b>2024-09-01</b><br><b>2025-08-31</b> | <b>2023-09-01</b><br><b>2024-08-31</b> |
|---------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -7 147                                 | -9 457                                 |
| Övriga räntekostnader                                   | -415                                   | -251                                   |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-7 562</b>                          | <b>-9 708</b>                          |



**Not 10 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

|                                                        | 2025-08-31        | 2024-08-31        |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                   |                   |
| Byggnader                                              | 542 900           | 542 900           |
| Standardförbättringar                                  | 1 623 216         | 1 623 216         |
| Mark                                                   | 49 100            | 49 100            |
|                                                        | <b>2 215 216</b>  | <b>2 215 216</b>  |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>2 215 216</b>  | <b>2 215 216</b>  |
| <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                   |                   |
| <b>Vid årets början</b>                                |                   |                   |
| Byggnader                                              | -542 900          | -542 900          |
| Standardförbättringar                                  | -1 366 813        | -1 356 710        |
|                                                        | <b>-1 909 713</b> | <b>-1 899 610</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                   |                   |
| Årets avskrivning standardförbättringar                | -10 103           | -10 103           |
|                                                        | <b>-10 103</b>    | <b>-10 103</b>    |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-1 919 816</b> | <b>-1 909 713</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>295 400</b>    | <b>305 503</b>    |
| <b>Varav</b>                                           |                   |                   |
| Byggnader                                              | 0                 | 0                 |
| Mark                                                   | 49 100            | 49 100            |
| Standardförbättringar                                  | 246 300           | 256 403           |
| <b>Taxeringsvärden</b>                                 |                   |                   |
| Bostäder                                               | 21 896 000        | 19 542 000        |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b>                           | <b>21 896 000</b> | <b>19 542 000</b> |
| <i>varav byggnader</i>                                 | <i>15 200 000</i> | <i>12 400 000</i> |
| <i>varav mark</i>                                      | <i>6 696 000</i>  | <i>7 142 000</i>  |

**Not 11 Andra långfristiga fordringar**

|                                                            | 2025-08-31    | 2024-08-31    |
|------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| 108 st Garantikapitalinnehav i Riksbyggen Intresseförening | 54 000        | 54 000        |
| <b>Summa andra långfristiga fordringar</b>                 | <b>54 000</b> | <b>54 000</b> |

**Not 12 Övriga fordringar**

|                                | 2025-08-31 | 2024-08-31 |
|--------------------------------|------------|------------|
| Skattekonto                    | 84         | 46         |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>84</b>  | <b>46</b>  |



**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2025-08-31     | 2024-08-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 16 688         | 14 900         |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 88 212         | 84 771         |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 5 143          | 4 669          |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>110 043</b> | <b>104 340</b> |

**Not 14 Kassa och bank**

|                             | 2025-08-31     | 2024-08-31     |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Transaktionskonto           | 299 880        | 373 962        |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>299 880</b> | <b>373 962</b> |

**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

|                                                                     | 2025-08-31 | 2024-08-31 |
|---------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Inteckningslån                                                      | 161 688    | 163 957    |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut    | -2 440     | -2 254     |
| Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut | -159 248   | -161 703   |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                             | <b>0</b>   | <b>0</b>   |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld         | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld         |
|--------------|------------|---------------------|-------------------|----------------------|--------------------|-------------------|
| SBAB         | 4,36%      | 2025-09-09          | 163 957,00        | 0,00                 | 2 269,00           | 161 688,00        |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>163 957,00</b> | <b>0,00</b>          | <b>2 269,00</b>    | <b>161 688,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 2 440 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Resterande 159 248 kr ska omförhandlas och betraktas också som kortfristig skuld.

*Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lånet hos SBAB om 161 688 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 16 Leverantörsskulder**

|                                      | 2025-08-31     | 2024-08-31    |
|--------------------------------------|----------------|---------------|
| Leverantörsskulder                   | 98 931         | 91 217        |
| Ej reskontraförda leverantörsskulder | 2 282          | 7 984         |
| <b>Summa leverantörsskulder</b>      | <b>101 213</b> | <b>99 201</b> |

**Not 17 Skatteskulder**

|                            | 2025-08-31   | 2024-08-31    |
|----------------------------|--------------|---------------|
| Skatteskulder              | 4 391        | 15 002        |
| <b>Summa skatteskulder</b> | <b>4 391</b> | <b>15 002</b> |

**Not 18 Övriga skulder**

|                                    | 2025-08-31 | 2024-08-31 |
|------------------------------------|------------|------------|
| Medlemmarnas reparationsfonder     | 475        | 475        |
| Skuld sociala avgifter och skatter | 0          | 240        |
| <b>Summa övriga skulder</b>        | <b>475</b> | <b>715</b> |

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2025-08-31     | 2024-08-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna sociala avgifter                                 | 15 791         | 13 524         |
| Upplupna räntekostnader                                   | 587            | 760            |
| Upplupna elkostnader                                      | 3 760          | 3 208          |
| Upplupna vattenavgifter                                   | 9 003          | 8 405          |
| Upplupna värmekostnader                                   | 13 699         | 11 288         |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 3 819          | 4 294          |
| Upplupna styrelsearvoden                                  | 64 500         | 58 800         |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 125 239        | 103 315        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>236 398</b> | <b>203 594</b> |

**Not 20 Ställda säkerheter**

|                        | 2025-08-31 | 2024-08-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 3 642 423  | 3 642 423  |

**Not 21 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

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



**Årsredovisningens innehåll blev klar den:**

Datum: 2025-12-02, Eskilstuna

**Styrelsens underskrifter**

Eskilstuna, datum enligt våra elektroniska underskrifter

---

Wladyslaw Kobylinski

---

Marita Lindberg

---

Edward O´Gorman

---

Jens Toth

---

Pirkko Puiseva

---

Mari Khamo

---

Ellinor Carlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt datum som framgår av våra elektronisk underskrift

---

Theodor Lönnman  
BoRevision AB

---

Sari Mehtälä  
Förtroendevald revisor



# Verifikat

Dokument-ID 09222115557564406874

## Dokument

|                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>219202 Årsredovisning 2024-2025</p> <p>Huvuddokument</p> <p>20 sidor</p> <p>Startades 2025-12-08 16:16:19 CET (+0100) av Ellinor Carlsson (EC)</p> <p>Färdigställt 2025-12-16 07:34:51 CET (+0100)</p> | <p>219202 Bilagor 2024-2025 .pdf</p> <p>Bilaga 1</p> <p>5 sidor</p> <p>Sammanfogad med huvuddokumentet</p> <p>Bifogad av Ellinor Carlsson (EC)</p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## Signerare

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Ellinor Carlsson (EC)</p> <p>Riksbyggen ledamot</p> <p>ellinor.carlsson@riksbyggen.se</p> <div></div> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ELLINOR CARLSSON"</p> <p>Signerade 2025-12-15 11:05:45 CET (+0100)</p> | <p>Wladyslaw Kobylinski (WK)</p> <p>Ordförande</p> <p>leonw29@hotmail.com</p> <div></div> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "WLADYSLAW KOBYLINSKI"</p> <p>Signerade 2025-12-08 16:17:53 CET (+0100)</p> |
| <p>Edward O'Gorman (EO)</p> <p>Ledamot</p> <p>eddieogorman@msn.com</p> <div></div> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Edward William O'gorman"</p> <p>Signerade 2025-12-08 18:37:33 CET (+0100)</p>              | <p>Jens Toth (JT)</p> <p>Ledamot</p> <p>jens.toth@eskilstuna.se</p> <div></div> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jens Toth"</p> <p>Signerade 2025-12-11 07:38:15 CET (+0100)</p>                    |



# Verifikat

Dokument-ID 09222115557564406874

**Mari Khamo (MK)**

Ledamot

marikhamo@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARI KHAMO"

Signerade 2025-12-12 17:12:40 CET (+0100)

**Marita Lindberg (ML)**

Ledamot

marita.lindberg@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARITA LINDBERG"

Signerade 2025-12-13 08:53:25 CET (+0100)

**Pirkko Puiseva (PP)**

Ledamot

pipuiseva@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pirkko Liisa Puiseva"

Signerade 2025-12-10 11:39:47 CET (+0100)

**Sari Mehtälä (SM)**

Förtroendevald revisor

sari63@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SARI AINO IRMELI MEHTÄLÄ"

Signerade 2025-12-15 11:08:48 CET (+0100)

**Theodor Lönnman (TL)**

Borevision AB, revisor

theodor.lonnman@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl Theodor Oskar Lönnman"

Signerade 2025-12-16 07:34:51 CET (+0100)



# Verifikat

Dokument-ID 09222115557564406874

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 2, org.nr. 7180003431

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Eskilstunahus nr 2 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 31 augusti 2025 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.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Brf Eskilstunahus nr 2 för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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.

Örebro

Digitalt signerad av

Theodor Lönnman  
BoRevision i Sverige AB

Sari Mehtälä  
Av föreningen vald revisor

# Verifikat

Dokument-ID 09222115557564408782

## Dokument

Eskilstunahus 2 RB 2025  
Huvuddokument  
2 sidor  
Startades 2025-12-15 11:07:25 CET (+0100) av Ellinor Carlsson (EC)  
Färdigställt 2025-12-16 07:34:19 CET (+0100)

## Initierare

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

## Signerare

Theodor Lönnman (TL)  
Borevision AB, revisor  
theodor.lonnman@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl Theodor Oskar Lönnman"  
Signerade 2025-12-16 07:34:19 CET (+0100)

Sari Mehtälä (SM)  
Förtroendevald revisor  
sari63@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SARI AINO IRMELI MEHTÄLÄ"  
Signerade 2025-12-15 11:10:16 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 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.

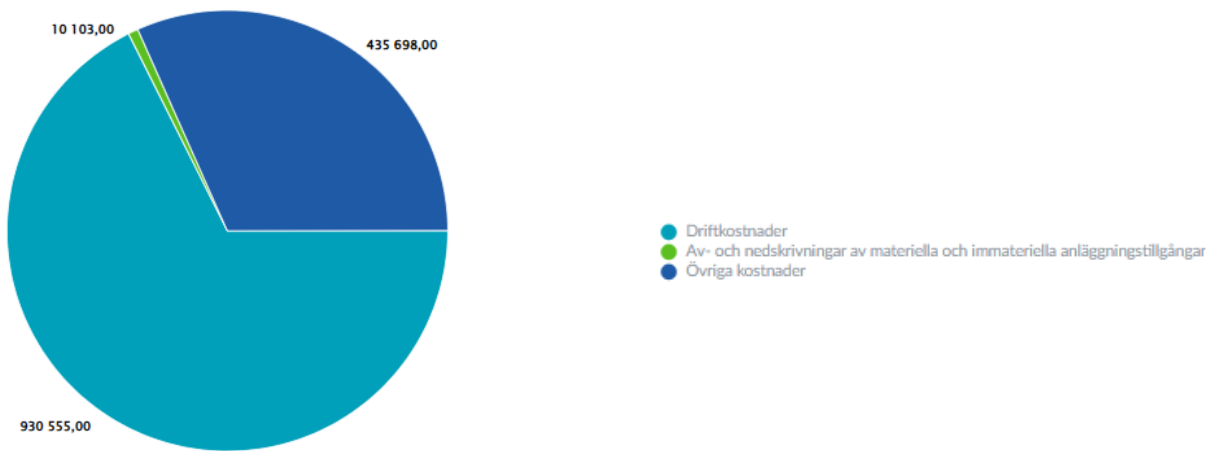
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

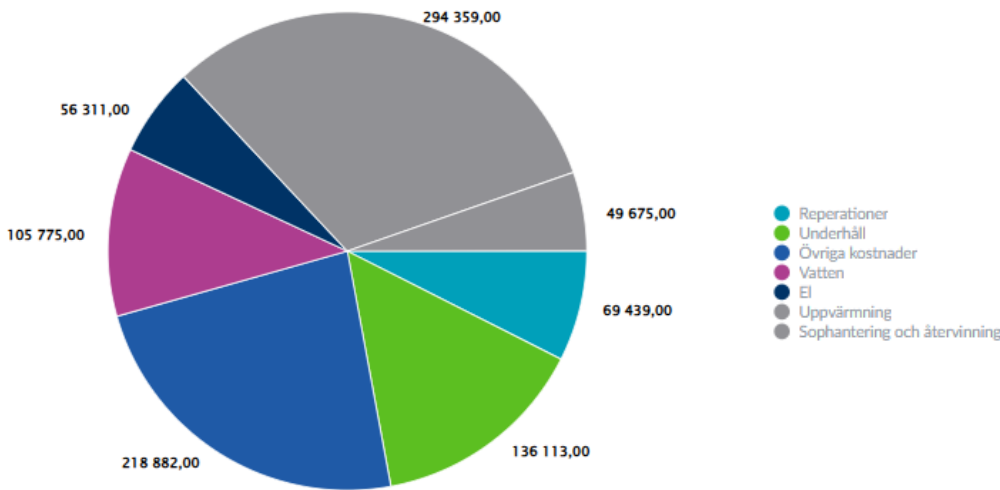
En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

# Nyckeltal

| Belopp i SEK                                      | 2025-08-31       | 2024-08-31       |
|---------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Kostnadsfördelning</b>                         |                  |                  |
| Driftkostnader                                    | 930 556          | 901 803          |
| Övriga externa kostnader                          | 319 902          | 316 566          |
| Personalkostnader                                 | 108 234          | 108 970          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 10 103           | 10 103           |
| Finansiella poster                                | 7 562            | 9 294            |
| <b>Summa kostnader</b>                            | <b>1 376 357</b> | <b>1 346 736</b> |



## Driftkostnadsfördelning



# Riksbyggen Bostadsrättsförening Eskilstunahus nr 2

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Eskilstunahus nr 2 i samarbete med  
Riksbyggen

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

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

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

