

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Skolmästaren i Eskilstuna
Org.nr. 769618-0962



Medlemsvinst

Riksbyggen Bostadsrättsförening Skolmästaren i Eskilstuna 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 600 kronor i återbäring samt 0 kronor i utdelning.

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Ordlista

Nyckeltal

Hållbarhetsredovisning



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Skolmästaren i
Eskilstuna får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

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.

Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-04-10 och nuvarande stadgar registrerades 2025-10-28.

Föreningen har sitt säte i Eskilstuna kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 10% till 10%.

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 232% till 185%.

I resultatet ingår avskrivningar med 485 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 233 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Skolmästaren 2 i Eskilstuna kommun. På fastigheten finns tre byggnader med 24 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2018. Fastighetens adress är Eskilsgatan 71, 73 och 85.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam via försäkringsmäklare Arthur J Gallagher Proinova AB. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	6
3 rum och kök	6
4 rum och kök	12

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal p-platser	15	varav 1 handikapplats. Tre laddstolpar med två laddpunkter/stolpe.
Total tomtarea	3 078 m ²	
Bostäder bostadsrätt	1 736 m ²	
Total bostadsarea	1 736 m ²	
Årets taxeringsvärde	38 000 000 kr	
Föregående års taxeringsvärde	35 400 000 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.

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggningarna, Skolmästaren GA:1, GA:2 och GA:3 som omfattar interngemensamma kvartersvägar, lekplats, tekniska installationer och tillhörande anordningar mellan fastigheterna Skolmästaren 1 och 2 i Eskilstuna kommun.

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 98 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. För de närmaste 10 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 1 363 tkr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 136 tkr. Reservering (avsättning) till underhållsfonden för verksamhetsåret föreslås att ske med 267 tkr. Föreningens underhållsplan uppdaterades senast oktober 2025 och är aktuell.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jonathan Svanerö	Ordförande	2026
Britt Svensson	Sekreterare	2027
Ove Aurich	Ledamot	2027
Birgitta Kuivalainen	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Carina Jansson	Suppleant	2026
Sebastian Eriksson	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Denice Nyström	Auktoriserad revisor	2026
Britt-Marie Gustafsson	Förtroendevald revisor	2026
Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma	
Helena Leander	2026	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 31 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 32 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5 % från och med 2026-01-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 870 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 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.).



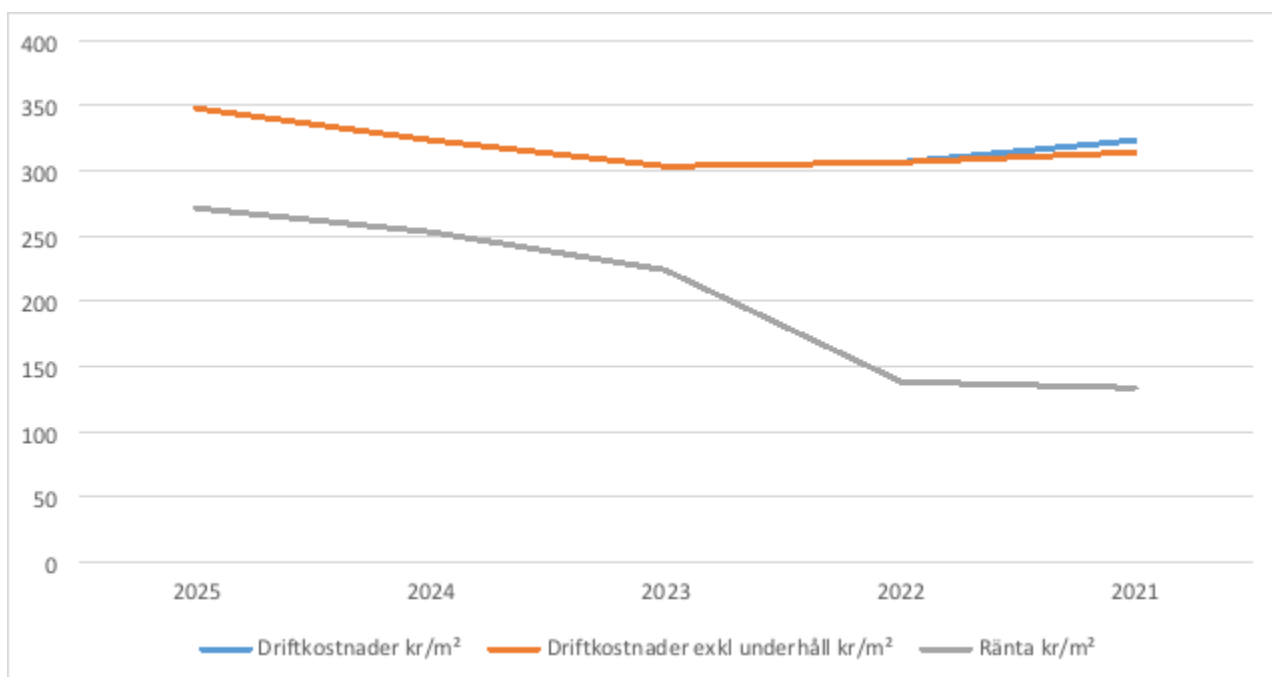
Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	1 601	1 588	1 451	1 457	1 427
Rörelsens intäkter	1 601	1 589	1 506	1 458	1 440
Resultat efter finansiella poster*	-252	-175	-168	-84	-135
Resultat exkl. avskrivningar	233	311	315	398	347
Resultat exkl. avskrivningar men inkl. reservering till underhållsfond	-28	311	75	158	118
Balansomslutning	67 545	68 090	68 463	68 726	69 069
Årets kassaflöde	-71	150	100	139	153
Soliditet %*	70	70	70	70	70
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	10	10	9	17	14
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår men inkl. nästa års amortering	185	232	210	210	131
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	94	95	91	92	93
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	870	870	791	776	776
Driftkostnader kr/kvm	347	324	303	306	323
Driftkostnader exkl. underhåll kr/kvm	347	324	303	306	314
Energikostnad kr/kvm*	158	149	120	131	122
Underhållsfond kr/kvm	682	532	532	393	255
Reservering till underhållsfond kr/kvm ¹⁾	150	0	138	138	132
Sparande kr/kvm*	134	179	182	229	209
Ränta kr/kvm	271	252	224	137	133
Skuldsättning kr/kvm*	11 207	11 444	11 565	11 657	11 809
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	11 207	11 444	11 565	11 657	11 809
Räntekänslighet %*	12,9	13,1	14,6	15,0	15,2

* obligatoriska nyckeltal

¹⁾ reservering till underhållsfond sker efter stämmobeslut fr.o.m. 2024, tidigare innevarande räkenskapsår, och därav 0 kr 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.

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

Förening har ett sparandenyckeltal som ligger i nivå med underhållsplanen. De högre avskrivningarna påverkar resultatet som utan avskrivningar uppgår till 233 tkr. Föreningen klarar sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	48 430 000	922 862	-1 329 214	-175 214
Disposition enl. årsstämmobeslut			-175 214	175 214
Reservering underhållsfond		261 000	-261 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				-252 290
Vid årets slut	48 430 000	1 183 862	-1 765 427	-252 290

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 765 427
Årets resultat	-252 290
Summa	-2 017 718

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Reservering till underhållsfonden	267 000
Ianspråktagande av underhållsfonden	0
Balanseras i ny räkning	-2 284 718
Summa	-2 017 718

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 601 259	1 588 347
Övriga rörelseintäkter	Not 3	180	180
Summa rörelseintäkter		1 601 439	1 588 527
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-602 572	-561 671
Övriga externa kostnader	Not 5	-233 559	-219 678
Personalkostnader	Not 6	-72 264	-72 300
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-484 886	-486 129
Summa rörelsekostnader		-1 393 281	-1 339 778
Rörelseresultat		208 158	248 750
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	10 181	13 074
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-470 630	-437 037
Summa finansiella poster		-460 449	-423 963
Resultat efter finansiella poster		-252 290	-175 214
Årets resultat		-252 290	-175 214

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	66 184 146	66 666 125
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	35 569	38 475
Summa materiella anläggningstillgångar		66 219 714	66 704 600
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	12 000	12 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		12 000	12 000
Summa anläggningstillgångar		66 231 714	66 716 600
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 13	22 168	21 803
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	128 829	117 291
Summa kortfristiga fordringar		150 997	139 094
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	402 421	0
Summa kortfristiga placeringar		402 421	0
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	760 209	1 234 017
Summa kassa och bank		760 209	1 234 017
Summa omsättningstillgångar		1 313 626	1 373 112
Summa tillgångar		67 545 340	68 089 711



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	48 430 000	48 430 000
Fond för yttre underhåll	1 183 862	922 862
Summa bundet eget kapital	49 613 862	49 352 862
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-1 765 427	-1 329 214
Årets resultat	-252 290	-175 214
Summa fritt eget kapital	-2 017 718	-1 504 427
Summa eget kapital	47 596 144	47 848 435
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	7 042 000
Summa långfristiga skulder	7 042 000	7 042 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	12 407 040
Leverantörsskulder	Not 18	111 878
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	388 278
Summa kortfristiga skulder	12 907 196	13 199 277
Summa eget kapital och skulder	67 545 340	68 089 711



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025	2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	208 158	248 750
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	484 886	486 129
	693 044	734 879
Erhållen ränta	2 811	13 074
Erlagd ränta	-460 150	-414 644
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	235 705	333 308
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-4 532	-6 523
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	108 719	-9 376
Kassaflöde från den löpande verksamheten	339 892	317 408
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	0	43 592
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	43 592
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-411 280	-211 280
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-411 280	-211 280
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-71 388	149 720
Likvida medel vid årets början	1 234 017	1 084 297
Likvida medel vid årets slut	1 162 629	1 234 017

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.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Installationer, 3 laddstolpar med 6 laddpunkter	Linjär	15

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 510 704	1 510 704
Hyror, p-platser	72 000	72 000
Debiterad el laddstolpar	6 819	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	8 783	2 579
Elintäkter solceller	2 956	3 070
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	-6
Summa nettoomsättning	1 601 259	1 588 347

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Påminnelseavgifter	180	180
Summa övriga rörelseintäkter	180	180

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Reparationer	-98 199	-28 381
Försäkringspremier	-32 712	-29 205
Kabel- och digital-TV	-121 698	-120 020
Återbäring från Riksbyggen	600	200
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-3 200
Serviceavtal	-23 891	-23 291
Obligatoriska besiktningar	-8 091	-32 538
Förbrukningsinventarier	-8 286	-10 210
Vatten	-69 748	-63 442
Fastighetsel	-61 814	-66 159
Uppvärmning	-143 168	-128 367
Sophantering och återvinning	-35 304	-38 227
Förvaltningsarvode drift	-260	-18 831
Summa driftskostnader	-602 572	-561 671



Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-183 751	-176 499
IT-kostnader	-13 134	-10 884
Arvode, yrkesrevisorer	-18 750	-18 750
Övriga förvaltningskostnader	-1 552	-5 556
Kreditupplysningar	-606	-60
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 783	-2 579
Medlems- och föreningsavgifter	-2 400	-2 400
Bankkostnader	-2 602	-2 951
Övriga externa kostnader	-1 982	0
Summa övriga externa kostnader	-233 559	-219 678

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-57 300	-57 300
Sociala kostnader	-14 964	-15 000
Summa personalkostnader	-72 264	-72 300

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-481 979	-481 979
Avskrivning Installationer	-2 906	-4 150
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-484 886	-486 129

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	13 071
Ränteintäkter från likviditetsplacering	9 791	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	25	0
Övriga ränteintäkter	365	3
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10 181	13 074

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-470 630	-436 990
Övriga räntekostnader	0	-47
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-470 630	-437 037

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	57 837 500	57 837 500
Mark	11 720 500	11 720 500
	69 558 000	69 558 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	69 558 000	69 558 000

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-2 891 875	-2 409 896
	-2 891 875	-2 409 896

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-481 979	-481 979
	-481 979	-481 979

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-3 373 854	-2 891 875
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	54 463 646	54 945 625
Mark	11 720 500	11 720 500

Taxeringsvärden

Bostäder	38 000 000	35 400 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

	38 000 000	35 400 000
<i>varav byggnader</i>	<i>32 000 000</i>	<i>29 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>6 000 000</i>	<i>6 400 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Installationer	43 593	87 185
	43 593	87 185
Årets anskaffningar		
Installationer	0	0
	0	0
Utrangeringar		
Installationer	0	-43 592
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	-43 592
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	43 593	43 593
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-5 118	-969
	-5 118	-969
Årets avskrivningar		
Installationer	-2 906	-4 150
	-2 906	-4 150
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-8 025	-5 118
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-8 025	-5 118
Restvärde enligt plan vid årets slut	35 569	38 475
Varav		
Installationer	35 569	38 475

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Andra långfristiga fordringar	12 000	12 000
Summa andra långfristiga fordringar	12 000	12 000

Not 13 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	22 168	7
Momsfordringar	0	21 796
Summa övriga fordringar	22 168	21 803

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	7 370	0
Förutbetalda försäkringspremier	34 853	32 712
Förutbetalt förvaltningsarvode	45 743	43 904
Förutbetald kabel-tv-avgift	30 811	30 425
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 052	10 251
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	128 829	117 291

Not 15 Övriga kortfristiga placeringar

	2025-12-31	2024-12-31
SBAB placeringskonto, 3 mån, 2025-11-21-2026-02-20	402 421	0
Summa övriga kortfristiga placeringar	402 421	0

Not 16 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
SBAB-konto	113 071	513 071
Transaktionskonto	647 138	720 946
Summa kassa och bank	760 209	1 234 017

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	19 449 040	19 860 320
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-12 407 040	-12 818 320
Långfristig skuld vid årets slut	7 042 000	7 042 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
Stadshypotek	3,14%	2026-01-02	5 776 320,00	0,00	411 280,00	5 365 040,00
Stadshypotek	2,68%	2026-09-30	7 042 000,00	0,00	0,00	7 042 000,00
Stadshypotek	3,11%	2030-09-30	7 042 000,00	0,00	0,00	7 042 000,00
Summa			19 860 320,00	0,00	411 280,00	19 449 040,00

*Senast kända räntesatser 2025-12-31

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypoteks lån om 5 365 040 kr och 7 042 000 kr som kortfristiga skulder. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har för avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år. Långfristiga skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen uppgår till 18 392 640 kr. Föreningens planerade amorteringar på lån under nästkommande år är 211 280.

Not 18 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	76 554	5 971
Ej reskontraförda leverantörsskulder	35 324	0
Summa leverantörsskulder	111 878	5 971

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	16 393	16 393
Upplupna räntekostnader	127 386	116 906
Upplupna elkostnader	5 906	7 321
Upplupna vattenavgifter	5 469	10 970
Upplupna värmekostnader	15 631	27 174
Upplupna kostnader för renhållning	2 838	6 705
Upplupna revisionsarvoden	18 314	18 314
Upplupna styrelsearvoden	57 300	57 300
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	3 200
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	866	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	138 177	110 704
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	388 278	374 986

Not 20 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	21 128 000	21 128 000

Not 21 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften med 5% från och med 2026-01-01.



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-04-27 Eskilstuna

Årsredovisningen undertecknas det datum som framgår av våra elektroniska underskrifter

Jonathan Svanerö

Britt Svensson

Ove Aurich

Birgitta Kuivalainen

Vår revisionsberättelse har lämnats datumet enligt digital signering

Baker Tilly Rådek AB

Denice Nyström
Auktoriserad revisor

Britt-Marie Gustafsson
Förtroendevald revisor



Verification

Document ID 09222115557576567597

Document

302318 Årsredovisning 2025 Riksbyggen Brf Skolmästaren Main document 21 pages Initiated on 2026-04-27 16:17:38 CEST (+0200) by Birgitta Kuivalainen (BK1) Finalised on 2026-04-28 11:00:10 CEST (+0200)	302318 Bilagor 2025 Riksbyggen Brf Skolmästaren.pdf Attachment 1 6 pages Not merged with the main document Attached by Birgitta Kuivalainen (BK1)
--	--

Initiator

Birgitta Kuivalainen (BK1) Riksbyggen birgitta.kuivalainen@riksbyggen.se

Signatories

Jonathan Svanerö (JS) Riksbyggen Brf Skolmästaren i Eskilstuna jonsva@live.se  The name returned by Swedish BankID was "JONATHAN SVANERÖ" Signed 2026-04-27 17:51:19 CEST (+0200)	Britt Svensson (BS) Riksbyggen Brf Skolmästaren i Eskilstuna brittsve60@gmail.com  The name returned by Swedish BankID was "BRITT MARIANNE SVENSSON" Signed 2026-04-28 09:18:30 CEST (+0200)
Ove Aurich (OA) Riksbyggen Brf Skolmästaren i Eskilstuna ove.aurich.oe@gmail.com  The name returned by Swedish BankID was "OVE PETER AURICH" Signed 2026-04-28 07:11:39 CEST (+0200)	Birgitta Kuivalainen (BK2) Riksbyggen Brf Skolmästaren i Eskilstuna birgitta.kuivalainen@riksbyggen.se  The name returned by Swedish BankID was "Birgitta Anneli Kuivalainen" Signed 2026-04-27 16:32:46 CEST (+0200)



Verification

Document ID 09222115557576567597

Denice Nyström (DN)
Baker Tilly Rådek AB
denice.nystrom@radek.se



The name returned by Swedish BankID was "DENICE
NYSTRÖM"
Signed 2026-04-28 11:00:10 CEST (+0200)

Britt-Marie Gustafsson (BG)
Riksbyggen Brf Skolmästaren i Eskilstuna
britten61@yahoo.se



The name returned by Swedish BankID was "BRITT-
MARIE GUSTAFSSON"
Signed 2026-04-28 09:35:17 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Skolmästaren i Eskilstuna

Org.nr 769618-0962

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Skolmästaren i Eskilstuna för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på

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

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RBF Skolmästaren i Eskilstuna för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

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

Eskilstuna datum enligt elektronisk underskrift

Denice Nyström
auktoriserad revisor

Britt-Marie Gustafsson
Förtroendevald revisor

Verification

Document ID 09222115557576624155

Document

Revisionsberättelse RBF Skolmästaren i Eskilstuna
250101-251231
Main document
3 pages
Initiated on 2026-04-28 10:01:20 CEST (+0200) by Birgitta Kuivalainen (BK)
Finalised on 2026-04-28 10:59:18 CEST (+0200)

Initiator

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

Signatories

Britt-Marie Gustafsson (BG)
Riksbyggen Brf Skolmästaren i Eskilstuna
britten61@yahoo.se



The name returned by Swedish BankID was "BRITT-MARIE GUSTAFSSON"
Signed 2026-04-28 10:16:37 CEST (+0200)

Denice Nyström (DN)
Baker Tilly Rådek AB
denice.nystrom@radek.se



The name returned by Swedish BankID was "DENICE NYSTRÖM"
Signed 2026-04-28 10:59:18 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <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 i stället 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.

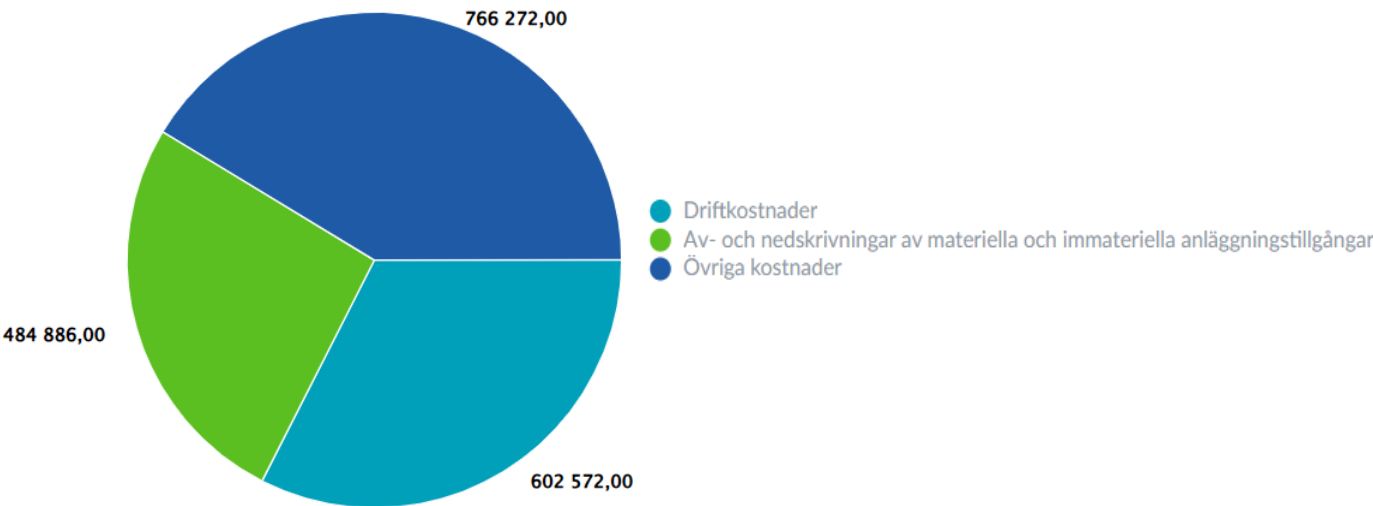
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

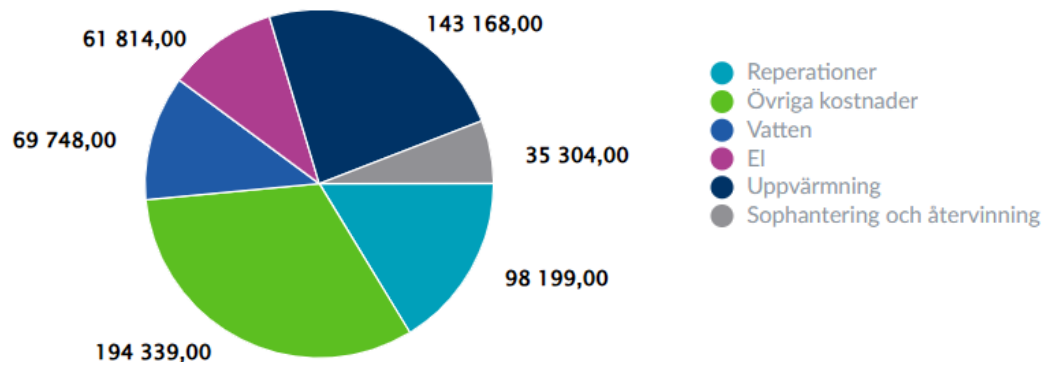
Nyckeltal

Belopp i SEK	2025-12-31	2024-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	602 572	561 671
Övriga externa kostnader	233 559	219 678
Personalkostnader	72 264	72 300
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	484 886	486 129
Finansiella poster	460 449	423 963
Summa kostnader	1 853 729	1 763 741



Driftskostnadsfördelning

Belopp i kr	2025	2024
Utemiljö extra	260	0
Rabatt/återbäring från RB	-600	-200
Systematiskt brandskyddsarbete	0	3 200
Serviceavtal	23 891	23 291
Städ extra	0	18 831
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	29 231
Hissbesiktning	8 091	3 306
Rep bostäder utg för köpta tj	2 418	0
Rep installationer utg för köpta tj	0	6 255
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	0	1 875
Rep install utg för köpta tj Ventilation	7 860	5 072
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	0	893
Rep install utg för köpta tj Hissar	52 332	4 314
Rep install utg för köpta tj Låssystem	23 814	0
Rep huskropp utg för köpta tj	0	1 138
Rep huskropp utg för köpta tj Balkonger	7 648	1 941
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	4 127	0
Försäkringsskador	0	6 894
Fastighetsel	61 814	66 159
Uppvärmning	143 168	128 367
Vatten	69 748	63 442
Avfallshantering	35 304	38 227
Fastighetsförsäkring	32 712	29 205
Digitala tjänster (Bredband, TV etc.)	121 698	120 020
Förbrukningsinventarier	0	1 904
Förbrukningsmaterial	8 286	8 306
Summa driftkostnader	602 572	561 671



Riksbyggen Bostadsrättsförening Skolmästaren i Eskilstuna

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening
Skolmästaren i Eskilstuna 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

