Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Eskilstunahus nr 17
Org nr: 716402-1466

2024-09-01 – 2025-08-31



Document ID 09222115557562105578 Signerat DS, BN, JB, TW, VL, LJ, AL, DN

Medlemsvinst

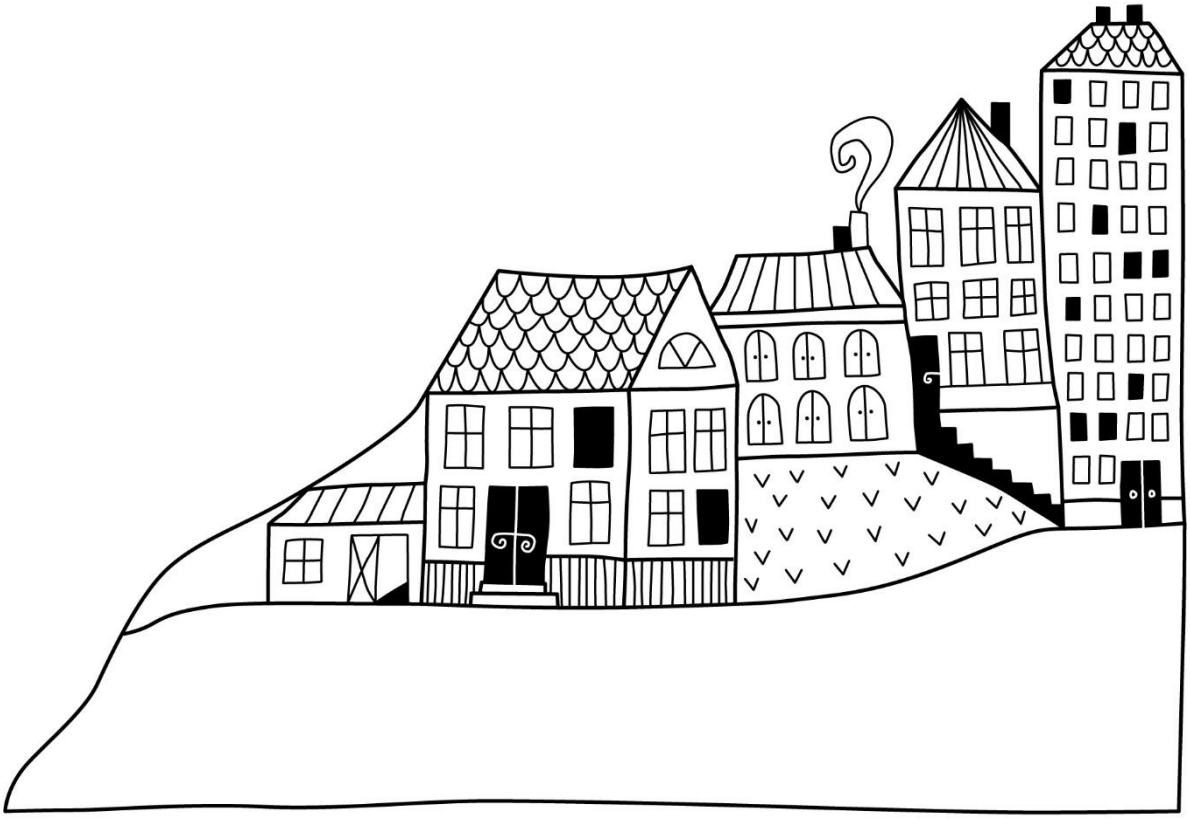
RBF Eskilstunahus 17 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.
Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

Det här året uppgick beloppet till 500 kronor i återbäring samt 0 kronor i utdelning.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 9
Balansräkning 10
Kassaflödesanalys 12
Noter 13

Bilagor
Ordlista
Nyckeltal



Document ID 092221155575621055578 Signerat DS, BN, JB, TW, VL, LJ, AL, DN

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Eskilstunahus nr 17 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 13 109 772 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-08-10. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-03-22 och nuvarande stadgar registrerades 2024-04-02.

Föreningen har sitt säte i Eskilstuna kommun.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 23% till 17%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.
Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 153% till 106%.

I resultatet ingår avskrivningar med 246 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 12 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Elefanten 6 i Eskilstuna kommun. På fastigheterna finns 9 byggnader med 26 radhus uppförda. Byggnaderna är uppförda 1990. Fastigheternas adress är Solbackavägen 5-13 i Eskilstuna.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via försäkringsmäklaren Proinova Gallagher.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Document ID 092221155575621055778 Signerat DS, BN, JB, TW, VL, LJ, AL, DN

Lägenhetsfördelning

4 r.o.k	**26 st**

Dessutom tillkommer

Carport	**26 st**
P-platser	**15 st**

Total tomtarea	8 112 m²
Bostäder bostadsrätt	2 990 m²

Årets taxeringsvärde	38 142 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	38 142 000 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 228 tkr och planerat underhåll för 793 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:
Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i maj 2025, styrelsens bedömning är att underhållsplanen är aktuell. Avsättning för verksamhetsåret föreslås ske med 1 020 000 kr enligt underhållsplan.

Document ID 092221155575621055578 Signerat DS, BN, JB, TW, VL, LJ, AL, DN

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Omläggning tak	2011	Solbackavägen 13
Fasadmålning	2011-2012	
Värmepump	2013	
Lekplats	2014	
Omläggning tak	2015	Solbackavägen 11
Omläggning tak	2016	Solbackavägen 9
Omläggning tak	2018	Solbackavägen 5 & 7
Altandörrar	2020	
Värmepump och belysning	2021	
Vindskivor och vattenavrinning	2021	
Staket och grindar	2021	
Motorvärmare	2021	
Värmepump	2022	
Vattenavrinning garage & förråd samt vindskivor	2022	
Fönster	2022	
Grindar & staket	2022	
Ventilation inkl filterbyte	2023	
Byte Värmepump	2024	Solbackavägen 9
Målning och underhåll utemiljö	2024	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Genomgång Värmepumpar	58 725
Byte fönsterdörrar	230 900
Underhåll staket 11F och 13A	16 925
Ombyggnation sjunkande förråd	486 575

Planerat underhåll	År	Kommentar
Värmepumpar	2025/2026	Löpande byte av värmepumpar
Målning och renovering fasader	2025/2026-2026/2027	
Lägenhets- och förråds dörrar	2025/2026-2026/2027	
Byte betongplintar carport	2025/2026	

Document ID 092221155575621055578 Signerat DS, BN, JB, TW, VL, LJ, AL, DN

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Daniel Sandberg	Ordförande	2026/2027
Tommy Wallin	Sekreterare	2026/2027
Benita Nacinovic	Vice ordförande	2026/2027
Viktoria Löfberg	Ledamot	2025/2026
Johan Blomkvist	Ledamot	2025/2026
Lise-Lott Jonsson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Emil Dalqvist	Suppleant	2025/2026
Marcus Kastari	Suppleant	2025/2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Baker Tilly Rådek AB	Auktoriserad revisor	2025
Anders Lindström	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Alexandra-Maria Popa	2025

Valberedning
Alf Andersson
Stina Eriksson

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under verksamhetsåret.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 44 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 45 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2025-01-01 då den höjdes med 10 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2025-09-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 865 kr/m²/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 1 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Document ID 092221155575621055 78 Signerat DS, BN, JB, TW, VL, LJ, AL, DN

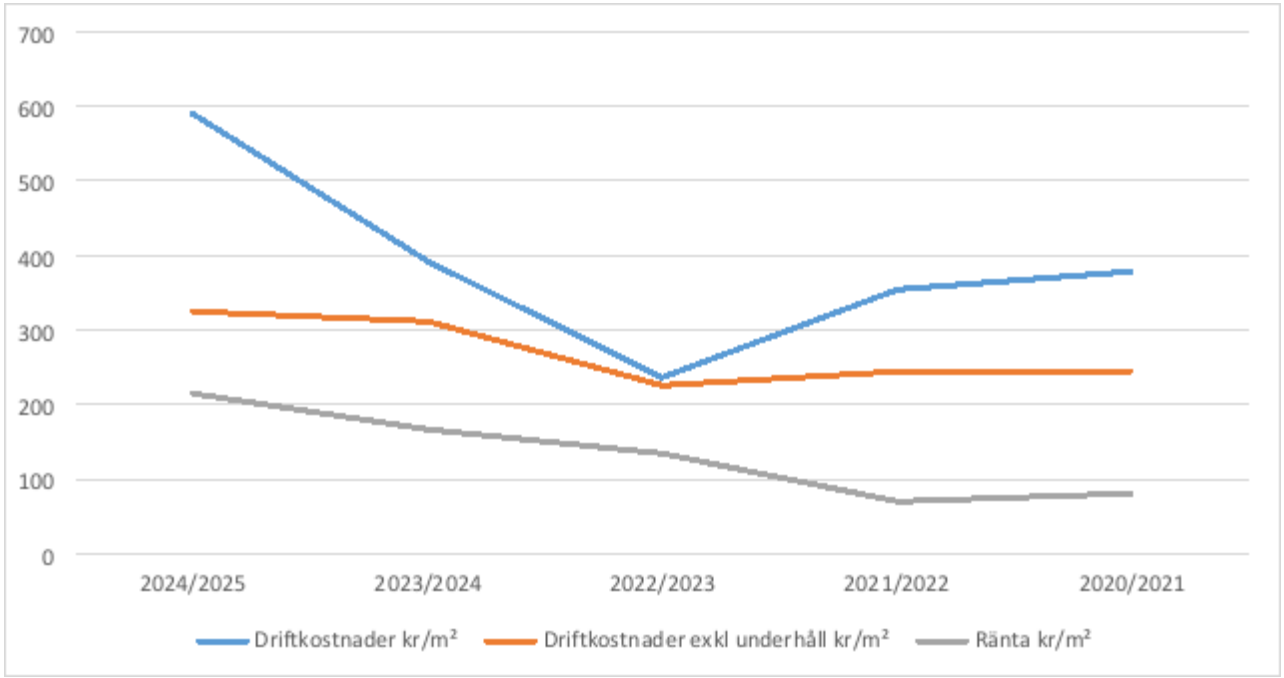
Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	2 669	2 505	2 305	2 262	2 208
Resultat efter finansiella poster*	−235	275	793	593	442
Resultat exkl avskrivningar	12	541	1 008	800	649
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	−958	541	210	68	−83
Soliditet %*	23	23	22	13	17
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	17	23	21	13	80
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	106	153	156	150	109
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	97	97	97	97	98
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	865	811	751	737	722
Driftkostnader kr/kvm	589	390	237	353	377
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	323	311	226	244	244
Energikostnad kr/kvm*	54	53	45	40	40
Underhållsfond kr/kvm	1 043	798	798	542	406
Reservering till underhållsfond kr/kvm **	324	-	267	245	245
Sparande kr/kvm*	269	260	348	377	350
Ränta kr/kvm	213	165	134	69	80
Skuldsättning kr/kvm*	5 987	6 218	6 372	6 527	6 680
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 987	6 218	6 372	6 527	6 680
Räntekänslighet %*	6,9	7,7	8,5	8,9	9,3

* obligatoriska nyckeltal

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



Document ID 092221155575621055578 Signerat DS, BN, JB, TW, VL, LJ, AL, DN

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:

Föreningen har under året gjort en förlust i samband med högre drift och underhållskostnader. Under kommande år har årsavgifterna ökat för att möta de ökade driftkostnaderna. Föreningen klarar därmed sina framtida ekonomiska åtaganden.

Document ID 092221155575621055578 Signerat DS, BN, JB, TW, VL, LJ, AL, DN

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 951 998	2 385 991	217 847	274 658
Disposition enl. årsstämmobeslut			274 658	−274 658
Reservering underhållsfond		970 000	−970 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		−235 998	235 998	
Årets resultat				−234 500
Vid årets slut	**2 951 998**	**3 119 993**	**−241 497**	**−234 500**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−241 497
Årets resultat	−234 500
Summa	**−475 997**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Reservering till underhållsfonden	1 020 000
Ianspråktagande av underhållsfonden	−793 125
Balanseras i ny räkning	−702 872
Summa	**- 475 997**

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

Document ID 092221155575621055778 Signerat DS, BN, JB, TW, VL, LJ, AL, DN

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 668 976	2 505 123
Övriga rörelseintäkter	Not 3	300	6 310
Summa rörelseintäkter		**2 669 276**	**2 511 433**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−1 759 740	−1 166 338
Övriga externa kostnader	Not 5	−186 760	−242 871
Personalkostnader	Not 6	−75 304	−68 995
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	−246 308	−266 824
Summa rörelsekostnader		**−2 268 112**	**−1 745 028**
Rörelseresultat		**401 164**	**766 405**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	234	1 289
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	−635 898	−493 036
Summa finansiella poster		**−635 664**	**−491 747**
Resultat efter finansiella poster		**−234 500**	**274 658**
Årets resultat		**−234 500**	**274 658**

Document ID 092221155575621055778 Signerat DS, BN, JB, TW, VL, LJ, AL, DN

Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	22 756 644	22 963 537
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	197 192	485 028
Summa materiella anläggningstillgångar		**22 953 836**	**23 448 565**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	39 000	39 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**39 000**	**39 000**
Summa anläggningstillgångar		**22 992 836**	**23 487 565**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	0	7 693
Övriga fordringar	Not 14	2 592	1 999
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	54 694	258 086
Summa kortfristiga fordringar		**57 286**	**267 778**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	923 713	1 103 956
Summa kassa och bank		**923 713**	**1 103 956**
Summa omsättningstillgångar		**980 999**	**1 371 734**
Summa tillgångar		**23 973 835**	**24 859 299**

Document ID 092221155557562105578 Signerat DS, BN, JB, TW, VL, LJ, AL, DN

Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 951 998	2 951 998
Fond för yttre underhåll		3 119 993	2 385 991
Summa bundet eget kapital		**6 071 991**	**5 337 989**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−241 497	217 847
Årets resultat		−234 500	274 658
Summa fritt eget kapital		**−475 997**	**492 505**
Summa eget kapital		**5 595 994**	**5 830 494**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	12 726 741	12 935 416
Summa långfristiga skulder		**12 726 741**	**12 935 416**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	5 175 167	5 656 809
Leverantörsskulder	Not 18	29 796	26 812
Skatteskulder	Not 19	55 531	30 499
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	390 606	379 269
Summa kortfristiga skulder		**5 651 100**	**6 093 389**
Summa eget kapital och skulder		**23 973 835**	**24 859 299**

Document ID 092221155557562105578 Signerat DS, BN, JB, TW, VL, LJ, AL, DN

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	401 163	766 405
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	246 308	266 824
	647 471	**1 033 229**
Erhållen ränta	234	1 289
Erlagd ränta	−614 088	−455 750
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**33 617**	**578 768**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	210 492	−96 031
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	17 544	55 873
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**261 653**	**538 610**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	248 422	−55 250
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**248 422**	**−55 250**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−690 317	−461 192
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−690 317**	**−461 192**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	−180 242	22 168
Likvida medel vid årets början	1 103 955	1 081 788
Likvida medel vid årets slut	923 713	1 103 956

Document ID 092221155557562105578 Signerat DS, BN, JB, TW, VL, LJ, AL, DN

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 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
Byggnader	Linjär	75
Installationer	Linjär	5-10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Årsavgifter, bostäder	2 587 704	2 425 896
Hyror, p-platser	63 000	63 000
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	−9 168	−2 416
Elavgifter	18 274	8 166
Övriga ersättningar	9 172	10 485
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	−6	−8
Summa nettoomsättning	**2 668 976**	**2 505 123**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Övriga rörelseintäkter	300	6 310
Summa övriga rörelseintäkter	**300**	**6 310**

Document ID 092221155557562105578 Signerat DS, BN, JB, TW, VL, LJ, AL, DN

Not 4 Driftskostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Underhåll	−793 125	−235 998
Reparationer	−228 396	−118 019
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−261 924	−247 650
Försäkringspremier	−78 323	−68 600
Kabel- och digital-TV	−73 698	−76 765
Återbäring från Riksbyggen	500	100
Systematiskt brandskyddsarbete	−2 590	−2 282
Serviceavtal	−13 765	−2 794
Obligatoriska besiktningar	−3 988	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	−500	−2 004
Snö- och halkbekämpning	−74 606	−167 145
Förbrukningsinventarier	−2 346	−4 834
Vatten	−115 909	−126 950
Fastighetsel	−44 946	−30 110
Sophantering och återvinning	−66 124	−79 485
Förvaltningsarvode drift	0	−3 802
Summa driftskostnader	**−1 759 740**	**−1 166 338**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Förvaltningsarvode administration	−125 036	−117 399
IT-kostnader	−6 060	−5 365
Arvode, yrkesrevisorer	−31 250	−21 875
Övriga förvaltningskostnader	−7 128	−26 421
Kreditupplysningar	−170	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−8 323	−11 353
Representation	−2 044	−2 989
Kontorsmateriel	−1 399	−3 473
Medlems- och föreningsavgifter	−2 600	−2 600
Konsultarvoden	0	−42 688
Bankkostnader	−2 750	−2 458
Övriga externa kostnader	0	−6 250
Summa övriga externa kostnader	**−186 760**	**−242 871**

Document ID 09222115557562105578 Signerat DS, BN, JB, TW, VL, LJ, AL, DN

Not 6 Personalkostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Styrelsearvoden	−51 400	−47 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−5 900	−5 500
Sociala kostnader	−18 004	−16 495
Summa personalkostnader	**−75 304**	**−68 995**

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Avskrivning Byggnader	−206 894	−206 894
Avskrivning Installationer	−39 414	−59 930
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	**−246 308**	**−266 824**

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	765
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	187	0
Övriga ränteintäkter	47	524
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**234**	**1 289**

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	−635 898	−493 036
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−635 898**	**−493 036**

Document ID 09222115557562105578 Signerat DS, BN, JB, TW, VL, LJ, AL, DN

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Byggnader	31 602 998	31 602 998
Mark	1 300 000	1 300 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**32 902 998**	**32 902 998**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−9 939 460	−9 732 567
	−9 939 460	**−9 732 567**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−206 894	−206 894
	−206 894	**−206 894**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−10 146 354**	**−9 939 461**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**22 756 644**	**22 963 537**
Varav		
Byggnader	21 456 644	21 663 537
Mark	1 300 000	1 300 000
Taxeringsvärden		
Småhus	38 142 000	38 142 000
Totalt taxeringsvärde	**38 142 000**	**38 142 000**
varav byggnader	*30 264 000*	*30 264 000*
varav mark	*7 878 000*	*7 878 000*

Document ID 09222115557562105578 Signerat DS, BN, JB, TW, VL, LJ, AL, DN

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Installationer	775 833	720 583
	775 833	**720 583**
Årets anskaffningar		
Installationer	−248 422	55 250
	−248 422	**55 250**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**527 411**	**775 833**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	−290 805	−230 875
	−290 805	**−230 875**
Årets avskrivningar		
Installationer	−39 414	−59 930
	−39 414	**−59 930**
Ackumulerade avskrivningar		
Installationer	−330 219	−290 805
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−330 219**	**−290 805**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**197 192**	**485 028**
Varav		
Installationer	197 192	485 028

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
78 st Garantikapitalbevis i Riksbyggen Intresseförening	39 000	39 000
Summa andra långfristiga fordringar	**39 000**	**39 000**

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	7 693
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**0**	**7 693**

Not 14 Övriga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Skattekonto	1 232	1 185
Momsfordringar	1 360	814
Summa övriga fordringar	**2 592**	**1 999**

Document ID 092221155575621055 78 Signerat DS, BN, JB, TW, VL, LJ, AL, DN

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	27 075	24 174
Förutbetalt förvaltningsarvode	10 538	10 122
Förutbetald kabel-tv-avgift	12 282	12 283
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 799	211 507
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**54 694**	**258 086**

Not 16 Kassa och bank

	2025-08-31	2024-08-31
Handkassa	779	0
Transaktionskonto	922 934	1 103 956
Summa kassa och bank	**923 713**	**1 103 955**

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Inteckningslån	17 901 908	18 592 225
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−447 092	−335 092
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	−4 728 075	−5 321 717
Långfristig skuld vid årets slut	**12 726 741**	**12 935 416**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,76%	2024-09-30	243 225,00	243 225,00	0,00
STADSHYPOTEK	4,22%	2026-10-30	3 135 980,00	70 472,00	3 065 508,00
STADSHYPOTEK	2,76%	2028-12-01	5 078 492,00	112 000,00	4 966 492,00
STADSHYPOTEK	3,83%	2029-03-01	5 177 213,00	150 000,00	5 027 213,00
STADSHYPOTEK	4,06%	2025-09-01	4 957 315,00	114 620,00	4 842 695,00
Summa			**18 592 225,00**	**690 317,00**	**17 901 908,00**

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi ett lån i Handelsbanken om 4 842 695 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånet under kommande år.

Not 18 Leverantörsskulder

	2025-08-31	2024-08-31
Leverantörsskulder	16 775	17 435
Ej reskontraförda leverantörsskulder	13 021	9 377
Summa leverantörsskulder	**29 796**	**26 812**

Document ID 09222115557562105578 Signerat DS, BN, JB, TW, VL, LJ, AL, DN

Not 19 Skatteskulder

	2025-08-31	2024-08-31
Skatteskulder	55 531	30 499
Summa skatteskulder	**55 531**	**30 499**

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna räntekostnader	151 657	129 847
Upplupna elkostnader	4 542	4 021
Upplupna vattenavgifter	10 885	19 606
Upplupna kostnader för renhållning	3 957	8 848
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	25 625
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	250	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	219 315	191 322
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**390 606**	**379 269**

Not 21 Ställda säkerheter	**2025-08-31**	**2024-08-31**
Fastighetsinteckningar	29 951 000	29 951 000

Not 22 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga väsentliga händelser skett.

Document ID 092221155557562105578 Signerat DS, BN, JB, TW, VL, LJ, AL, DN

Årsredovisningen innehåll blev klar den:
Datum: 2025-10-23 Eskilstuna

Styrelsens underskrifter

Eskilstuna, datum enligt våra elektroniska underskrifter

Daniel Sandberg	Tommy Wallin
Benita Nacinovic	Viktoria Löfberg
Lise-Lott Jonsson	Johan Blomkvist

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

Denice Nyström Auktoriserad revisor	Anders Lindström Förtroendevald revisor

Document ID 092221155575621055 78 Signerat DS, BN, JB, TW, VL, LJ, AL, DN

Verifikat

Document ID 09222115557562105578

Dokument

219217 Årsredovisning 2024-2025 slutlig Huvuddokument 22 sidor Startades 2025-11-12 09:54:02 CET (+0100) av Ellinor Carlsson (EC) Färdigställt 2025-11-19 07:39:29 CET (+0100)	**219217 Bilagor 2024-2025.pdf** Bilaga 1 5 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Ellinor Carlsson (EC)

Initierare

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

Signerare

Daniel Sandberg (DS) daniel.sandberg82@gmail.com Namnet som returnerades från svenskt BankID var "DANIEL SANDBERG" Signerade 2025-11-12 14:29:20 CET (+0100)	**Benita Nacinovic (BN)** benita2009@live.se Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BENITA NACINOVIC" Signerade 2025-11-12 19:04:10 CET (+0100)
Johan Blomkvist (JB) johan.blomkvist@gmail.com Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOHAN BLOMKVIST" Signerade 2025-11-12 18:43:00 CET (+0100)	**Tommy Wallin (TW)** tomwal83@gmail.com Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TOMMY WALLIN" Signerade 2025-11-12 14:32:27 CET (+0100)

Verifikat

Document ID 09222115557562105578

Viktoria Löfberg (VL) viktoria.lofberg@hotmail.se Namnet som returnerades från svenskt BankID var "VIKTORIA LÖFBERG" Signerade 2025-11-13 13:54:18 CET (+0100)	Lise-Lott Jonsson (LJ) lise-lott.jonsson@riksbyggen.se Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Maud Edith Lise-Lott Jonsson" Signerade 2025-11-12 13:53:44 CET (+0100)
Anders Lindström (AL) akg.lindstrom@gmail.com Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANDERS LINDSTRÖM" Signerade 2025-11-13 18:50:32 CET (+0100)	Denice Nyström (DN) denice.nystrom@radek.se Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Denice Nyström" Signerade 2025-11-19 07:39:29 CET (+0100)

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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i 219217 - RBF Eskilstunahus 17
Org.nr 716402-1466

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för 219217 - RBF Eskilstunahus 17 för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

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

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

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

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

Övriga upplysningar
Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2023-09-01 - 2024-08-31, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2024-11-20 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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

Document ID 09222115557562108363 Signerat DN, AL

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 219217 - RBF Eskilstunahus 17 för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

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

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

Document ID 09222115557562108363 Signerat DN, AL

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 enligt elektronisk underskrift

Denice Nyström	Anders Lindström
auktoriserad revisor	Förtroende vald

Document ID 09222115557562108363 Signerat DN, AL

Verifikat

Document ID 09222115557562108363

Dokument

RB Riksbyggen Bostadsrättsförening Eskilstunahus nr 17 240901-250831
Huvuddokument
3 sidor
Startades 2025-11-17 09:57:38 CET (+0100) av Ellinor Carlsson (EC)
Färdigställt 2025-11-19 07:38:04 CET (+0100)

Initierare

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

Signerare

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Denice Nyström"
Signerade 2025-11-19 07:38:04 CET (+0100)

Anders Lindström (AL)
akg.lindstrom@gmail.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANDERS LINDSTRÖM"
Signerade 2025-11-18 10:39:01 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

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

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 skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

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

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

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

Årsavgift
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.
För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.
Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.
Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

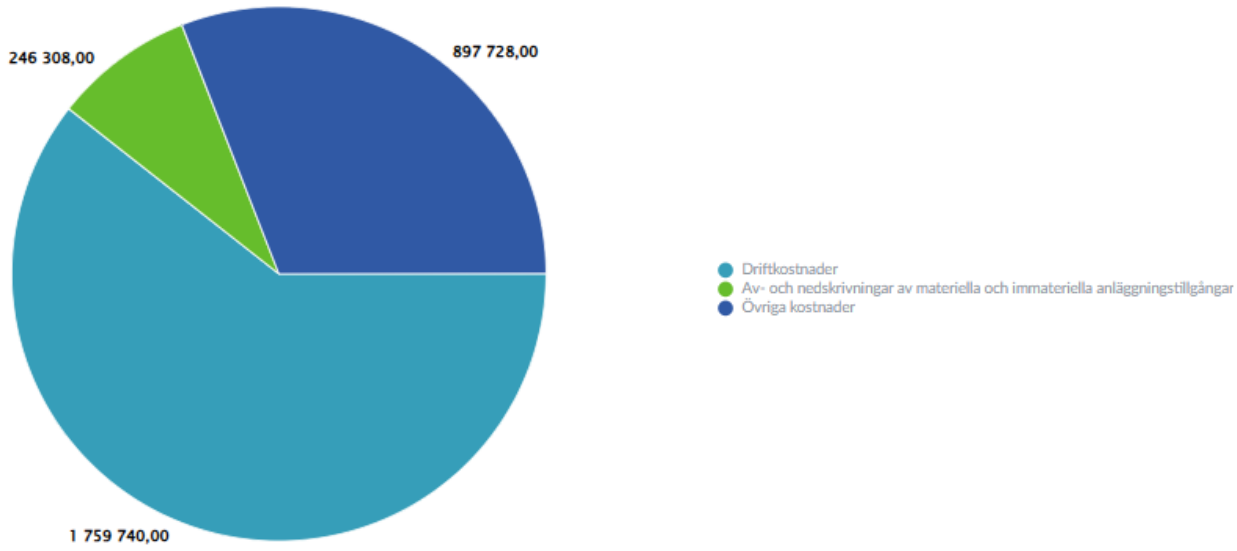
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

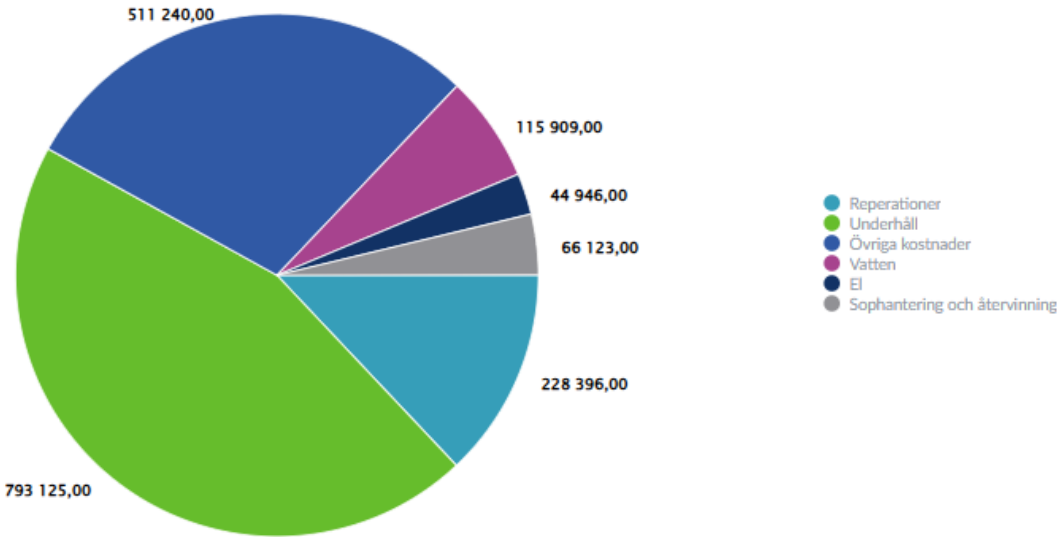
En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Nyckeltal

Belopp i SEK	2025-08-31	2024-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	1 759 740	1 166 338
Övriga externa kostnader	186 761	242 871
Personalkostnader	75 304	68 995
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	246 308	266 824
Finansiella poster	635 664	491 747
Summa kostnader	**2 903 776**	**2 236 775**



Driftkostnadsfördelning



Riksbyggen Bostadsrättsförening Eskilstunahus nr 17

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Eskilstunahus nr 17 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