

Årsredovisning

2024-09-01 – 2025-08-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Eskilstunahus nr 12
Org.nr: 718000-3449



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Eskilstunahus nr 12
får härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret 2024-09-01 till 2025-08-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Eskilstuna kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1959. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1962-03-09 och nuvarande stadgar registrerades 2025-04-15.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 12% till 10%.

Kommande verksamhetsår har föreningen tre 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 199% till 156%.

I resultatet ingår avskrivningar med 642 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 162 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Tofslärkan 1 i Eskilstuna kommun. På fastigheten finns byggnader med 46 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1960. Fastighetens adress är Gillbergavägen 46–48, Werretorpsgatan 2–4 och Linnégatan 4 i Eskilstuna.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
3 rum och kök	6
4 rum och kök	40
Dessutom tillkommer	
Användning	Antal
Antal garage	15

Total tomtarea	13 987 m ²
Bostäder bostadsrätt	3 729 m ²
Årets taxeringsvärde	54 422 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	54 422 000 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 328 tkr och planerat underhåll för 107 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i april 2025.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Fönsterbyte lgh 8	8 858
Diverse rep. Gillbergav. 46 A-D, räckle lgh 13	69 027
Parkeringsplank	29 250

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lena Eriksson	Ordförande	2025–2026
Ulrica Nilsson	Sekreterare	2026–2027
Fredrik Lange	Ledamot	2026–2027
Inger Björk	Ledamot	2025–2026
George Bruggeman Thors	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Asim Abdurahmanovic	Suppleant	2025–2026
Anette Haavisto	Suppleant	2025–2026
Kerstin Jansson	Suppleant	2025–2026
Magnus Keineby	Suppleant	2026–2027

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
BoRevision i Sverige AB	Extern revisor	2026–2027
Björn Bergström	Förtroendevald revisor	2026–2027

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Pernilla Flodin	2026–2027

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Marianne Selin	2026–2027
Tarja Lindberg (sammankallande)	2026–2027

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 71 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 72 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2025 då avgifterna höjdes med 10%.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 1 062kr/m²/år.

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

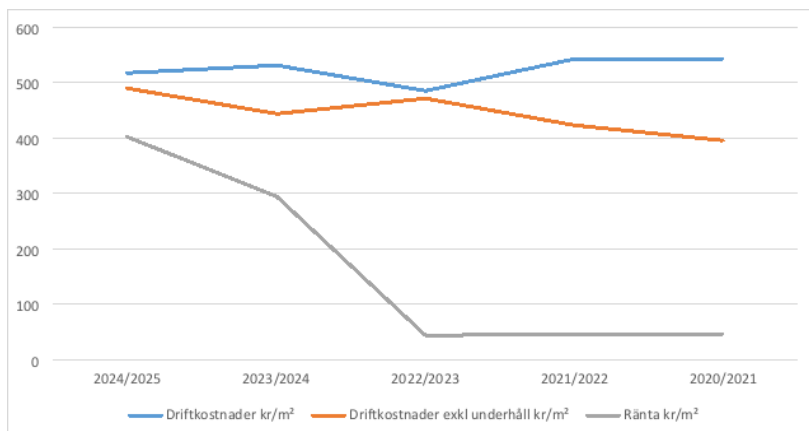
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	4 019	3 363	2 631	2 616	2 567
Rörelsens intäkter	4 116	3 373	2 637	2 619	2 583
Resultat efter finansiella poster*	-480	-305	36	-172	-199
Årets resultat	-480	-305	36	-172	-199
Resultat exkl avskrivningar	162	-162	208	-1	-27
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	83	-162	-520	-648	-674
Balansomslutning	46 594	47 493	22 743	17 926	18 136
Årets kassaflöde	-233	-81	26	-58	1
Soliditet %*	5	5	12	15	16
Likviditet %	10	12	42	249	282
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	96	104	98	98	97
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 062	942	690	685	672
Driftkostnader kr/kvm	518	531	485	542	543
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	489	444	470	423	394
Energikostnad kr/kvm*	212	201	200	200	194
Underhållsfond kr/kvm	1 094	1 102	1 189	1 009	954
Reservering till underhållsfond kr/kvm	21	-	195	174	174
Sparande kr/kvm*	72	43	71	119	141
Ränta kr/kvm	402	294	44	45	45
Skuldsättning kr/kvm*	11 656	11 774	3 807	3 845	3 882
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	11 656	11 774	3 807	3 845	3 882
Räntekänslighet %*	11,0	12,5	5,5	5,6	5,8

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning

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

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm

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

Sparande

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

Skuldsättning kr/kvm

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt

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

Räntekänslighet

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

Upplysning vid förlust

De framtida ekonomiska åtagandena behöver finansieras genom avgiftshöjning vilket styrelsen planerar för under kommande verksamhetsår. Räntan på lånet med omsättning under hösten förväntas sjunka.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	425 851	4 109 302	-1 746 750	-304 566
Disposition enl. årsstämmobeslut			-304 566	304 566
Reservering underhållsfond		79 000	-79 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-107 135	107 135	
Årets resultat				-480 371
Vid årets slut	425 851	4 081 167	-2 023 181	-480 371

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 051 316
Årets resultat	-480 371
Årets fondreservering enligt stadgarna	-79 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	107 135
Summa	-2 503 552

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-2 503 552**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 019 132	3 362 740
Övriga rörelseintäkter	Not 3	97 309	9 985
Summa		4 116 441	3 372 725
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 930 291	-1 979 101
Övriga externa kostnader	Not 5	-482 413	-462 119
Personalkostnader	Not 6	-66 951	-68 612
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-642 281	-142 274
Summa rörelsekostnader		-3 121 936	-2 652 107
Rörelseresultat		994 505	720 619
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	28 204	79 144
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 503 080	-1 104 329
Summa finansiella poster		-1 474 876	-1 025 185
Resultat efter finansiella poster		-480 371	-304 566
Årets resultat		-480 371	-304 566

Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	44 394 334	45 036 615
Summa materiella anläggningstillgångar		44 394 334	45 036 615
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	69 000	69 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		69 000	69 000
Summa anläggningstillgångar		44 463 334	45 105 615
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	60
Övriga fordringar	Not 12	1 023	794
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	68 403	91 952
Summa kortfristiga fordringar		69 426	92 806
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	2 061 405	2 294 168
Summa kassa och bank		2 061 405	2 294 168
Summa omsättningstillgångar		2 130 831	2 386 974
Summa tillgångar		46 594 165	47 492 589

Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		425 851	425 851
Fond för yttre underhåll		4 081 167	4 109 302
Summa bundet eget kapital		4 507 018	4 535 153
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 023 181	-1 746 750
Årets resultat		-480 371	-304 566
Summa fritt eget kapital		-2 503 552	-2 051 316
Summa eget kapital		2 003 466	2 483 837
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	23 028 500	25 870 000
Summa långfristiga skulder		23 028 500	25 870 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	20 438 310	18 036 810
Leverantörsskulder	Not 16	319 145	51 510
Skatteskulder		19 051	19 051
Övriga skulder	Not 17	179 731	242 130
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	605 961	789 252
Summa kortfristiga skulder		21 562 199	19 138 752
Summa eget kapital och skulder		46 594 165	47 492 589

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	994 505	720 619
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	642 281	142 274
	1 636 786	862 893
Erhållen ränta	51 008	42 542
Erlagd ränta	-1 517 883	-883 516
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	169 911	21 919
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	576	63 865
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	36 750	-4 876 622
Kassaflöde från den löpande verksamheten	207 237	-4 790 838
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	-30 000 375
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-30 000 375
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-440 000	-290 000
Upptagna lån	0	30 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-440 000	29 710 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-232 763	-81 213
Likvida medel vid årets början	2 294 168	2 375 380
Likvida medel vid årets slut	2 061 405	2 294 168

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader stomme	Linjär	120
Byggnad dörrar invändiga	Linjär	20
Byggnad elinstallationer	Linjär	50
Byggnad utvändiga dörrar	Linjär	50
Byggnad fasad	Linjär	70
Byggnad fönster	Linjär	50
Byggnad tak	Linjär	50
Byggnad vatten och avlopp	Linjär	50
Byggnad ventilation	Linjär	30
Byggnad värmesystem	Linjär	50
P-platser med el	Linjär	10

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Årsavgifter, bostäder	3 961 892	3 536 740
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	0	-24 400
Hyror, garage	57 600	57 600
Hyror, p-platser	10 800	10 800
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-5 760	-3 200
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-5 400	-4 800
Rabatter	0	-210 000
Summa nettoomsättning	4 019 132	3 362 740

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Övriga rörelseintäkter	600	6 550
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-8	-4
Övriga ersättningar	9 524	3 439
Försäkringsersättningar	87 193	0
Summa övriga rörelseintäkter	97 309	9 985

Not 4 Driftskostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Underhåll	-107 135	-323 679
Reparationer	-328 384	-213 719
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-408 165	-408 165
Försäkringspremier	-88 405	-93 062
Kabel- och digital-TV	-25 177	-20 983
Återbäring från Riksbyggen	1 500	400
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-2 876
Serviceavtal	0	-12 733
Snö- och halkbekämpning	-10 000	-48 750
Förbrukningsinventarier	-16 836	-5 868
Vatten	-170 701	-150 863
Fastighetsel	-75 883	-94 637
Uppvärmning	-544 355	-502 492
Sophantering och återvinning	-79 598	-82 027
Förvaltningsarvode drift	-77 151	-19 648
Summa driftskostnader	-1 930 291	-1 979 101

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Förvaltningsarvode administration	-377 694	-387 738
IT-kostnader	-12 442	-11 727
Arvode, yrkesrevisorer	-33 750	-27 500
Övriga förvaltningskostnader	-32 026	-16 133
Kreditupplysningar	-2 728	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 580	-3 438
Representation	-3 736	-2 800
Kontorsmateriel	-813	-3 096
Medlems- och föreningsavgifter	-4 600	-4 140
Bankkostnader	-3 044	-5 547
Summa övriga externa kostnader	-482 413	-462 119

Not 6 Personalkostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Styrelsearvoden	-44 050	-42 125
Sammanträdesarvoden	-9 600	-10 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-2 500
Sociala kostnader	-13 301	-13 987
Summa personalkostnader	-66 951	-68 612

Not 7 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Avskrivning Byggnader	-636 281	-136 274
Avskrivning Markanläggningar	-6 000	-6 000
Summa avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-642 281	-142 274

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	633
Ränteintäkter från likviditetsplacering	27 937	77 760
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	39	0
Övriga ränteintäkter	229	752
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	28 204	79 144

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 500 720	-1 095 736
Övriga räntekostnader	-2 360	-8 593
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 503 080	-1 104 329

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Byggnader	37 286 201	7 285 826
Mark	14 248 500	14 248 500
Markanläggning	60 000	60 000
	51 594 701	21 594 326
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	30 000 375
	0	30 000 375
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	51 594 701	51 594 701

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-6 522 087	-6 385 812
Markanläggningar	-36 000	-30 000
	-6 558 087	-6 415 812

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-636 281	-136 274
Årets avskrivning markanläggningar	-6 000	-6 000
	-642 281	-142 274

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-7 200 368	-6 558 087
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	44 394 334	45 036 615
--	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	30 127 834	30 764 115
Mark	14 248 500	14 248 500
Markanläggningar	18 000	24 000

Taxeringsvärden

Småhus	54 422 000	54 422 000
--------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

Totalt taxeringsvärde	54 422 000	54 422 000
<i>varav byggnader</i>	<i>24 062 000</i>	<i>24 062 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>30 360 000</i>	<i>30 360 000</i>

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
138 Garantikapitalinnehav á 500 kr i Riksbyggens Intresseförening	69 000	69 000
Summa Andra långfristiga fordringar	69 000	69 000

Not 12 Övriga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Skattekonto	1 023	794
Summa övriga fordringar	1 023	794

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna ränteintäkter	13 798	36 602
Förutbetalda försäkringspremier	17 827	14 553
Förutbetalt förvaltningsarvode	29 767	32 135
Förutbetald kabel-tv-avgift	1 875	3 774
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	536	287
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 600	4 600
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	68 403	91 952

Not 14 Kassa och bank

	2025-08-31	2024-08-31
Bankmedel	1 160 014	1 609 273
Transaktionskonto	901 391	684 895
Summa kassa och bank	2 061 405	2 294 168

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Inteckningslån	43 466 810	43 906 810
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-240 000	-440 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-20 198 310	-17 596 810
Långfristig skuld vid årets slut	23 028 500	25 870 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SBAB	3,97%	2025-11-17	9 950 000,00	0,00	100 000,00	9 850 000,00
Stadshypotek	2,85%	2026-01-30	473 310,00	0,00	0,00	473 310,00
SBAB	3,08%	2026-02-06	9 975 000,00	0,00	100 000,00	9 875 000,00
SBAB	4,59%	2027-09-15	9 925 000,00	0,00	100 000,00	9 825 000,00
Stadshypotek	1,43%	2029-09-30	6 335 000,00	0,00	140 000,00	6 195 000,00
Stadshypotek	2,83%	2029-09-30	7 248 500,00	0,00	0,00	7 248 500,00
Summa			43 906 810,00	0,00	440 000,00	43 466 810,00

*Senast kända räntesatser per 2025-08-31

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SBAB lån om 9 850 000 kr och 9 875 000 kr samt Stadshypotek lån om 473 310 kr som kortfristiga skulder. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år. Under nästa räkenskapsår planerar föreningen att amortera 440 000 kr varav 240 000 kr avser amorteringar på långfristiga skulder som inte förfaller inom ett år efter balansdagen och betraktas därför som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 440 000 kr årligen.

Not 16 Leverantörsskulder

	2025-08-31	2024-08-31
Leverantörsskulder	178 603	45 426
Ej reskontraförda leverantörsskulder	140 542	6 084
Summa leverantörsskulder	319 145	51 510

Not 17 Övriga skulder

	2025-08-31	2024-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	179 731	242 130
Summa övriga skulder	179 731	242 130

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna sociala avgifter	0	13 987
Upplupna räntekostnader	219 631	234 434
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 949	144 115
Upplupna elkostnader	5 299	4 915
Upplupna vattenavgifter	15 098	13 721
Upplupna värmekostnader	26 604	21 280
Upplupna kostnader för renhållning	6 089	6 919
Upplupna styrelsearvoden	0	54 625
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 200
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	331 291	294 056
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	605 961	789 252

Not 19 Ställda säkerheter

	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckning	44 777 000	44 777 000

Not 20 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-01-09 Eskilstuna

Årsredovisningen undertecknas det datum som framgår av våra elektroniska underskrifter

Lena Eriksson

Ulrica Nilsson

Inger Björk

Fredrik Lange

George Bruggeman Thors

Vår revisionsberättelse har lämnats datumet enligt digital signering

Theodor Lönnman
Revisor
BoRevision i Sverige AB

Björn Bergström
Förtroendevald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557566981186

Dokument

219212 Årsredovisning 2024-2025 Riksbyggen Brf Eskilstunahus nr 12 Huvuddokument 20 sidor Startades 2026-01-12 13:34:19 CET (+0100) av Birgitta Kuivalainen (BK) Färdigställt 2026-01-21 09:07:30 CET (+0100)	219212 Bilagor 2024-2025 Riksbyggen Brf Eskilstunahus nr 12.pdf Bilaga 1 6 sidor Inte sammanfogad med huvuddokumentet. Bifogad av Birgitta Kuivalainen (BK)
--	--

Initierare

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

Signerare

Lena Eriksson (LE) Riksbyggen Brf Eskilstunahus nr 12 erilen1961@gmail.com Signerade 2026-01-12 14:03:04 CET (+0100)	Fredrik Lange (FL) Riksbyggen Brf Eskilstunahus nr 12 fredrik.lange@langesgummiverkstad.se Signerade 2026-01-12 17:47:35 CET (+0100)
Inger Björk (IB) Riksbyggen Brf Eskilstunahus nr 12 ingbjo2@gmail.com Signerade 2026-01-13 12:28:53 CET (+0100)	Ulrica Nilsson (UN) Riksbyggen Brf Eskilstunahus nr 12 ulricanilsson61@hotmail.com Signerade 2026-01-12 22:46:01 CET (+0100)
George Bruggeman Thors (GBT) Riksbyggen Brf Eskilstunahus nr 12 george.bruggemanthors@riksbyggen.se Signerade 2026-01-12 13:35:46 CET (+0100)	Theodor Lönnman (TL) BoRevision i Sverige AB theodor.lonnman@borevision.se Signerade 2026-01-21 09:07:30 CET (+0100)
Björn Bergström (BB) Riksbyggen Brf Eskilstunahus nr 12 bjorn.bergstrom11@outlook.com Signerade 2026-01-18 16:28:44 CET (+0100)	



Verifikat

Dokument-ID 09222115557566981186

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



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Eskilstunahus nr 12, org.nr. 718000-3449

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Eskilstunahus nr 12 för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från BoRevisions ansvar

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

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksborgen Brf Eskilstunahus nr 12 för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Örebro

Digitalt signerad av

Theodor Lönnman
BoRevision i Sverige AB

Björn Bergström
Av föreningen vald revisor



Verification

Document ID 09222115557566590990

Document

Rbf Eskilstunahus nr 12 Revisionsberättelse 2025
Main document
2 pages
Initiated on 2026-01-07 09:40:19 CET (+0100) by Birgitta Kuivalainen (BK)
Kuivalainen (BK)
Finalised on 2026-01-21 09:07:11 CET (+0100)

Initiator

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

Signatories

Theodor Lönnman (TL)
BoRevision i Sverige AB
theodor.lonnman@borevision.se



The name returned by Swedish BankID was "Karl Theodor Oskar Lönnman"
Signed 2026-01-21 09:07:11 CET (+0100)

Björn Bergström (BB)
Riksbyggen Brf Eskilstunahus nr 12
bjorn.bergstrom11@outlook.com



The name returned by Swedish BankID was "Björn Åke Bergström"
Signed 2026-01-20 17:35:10 CET (+0100)

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 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.

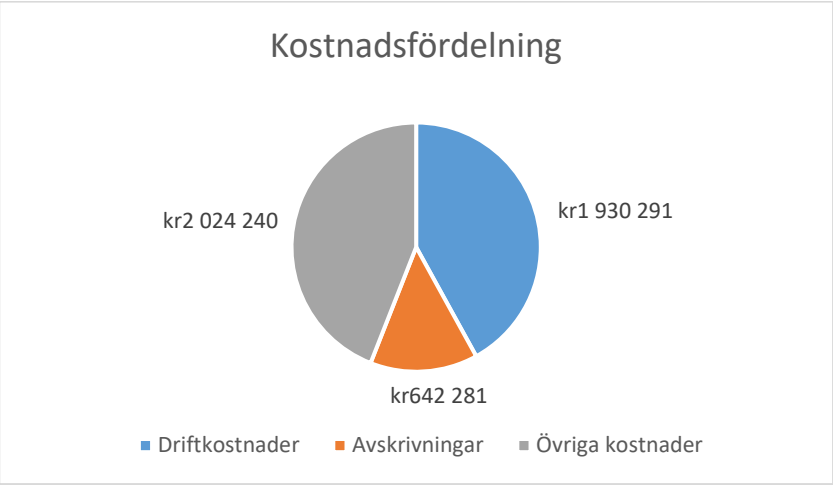
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

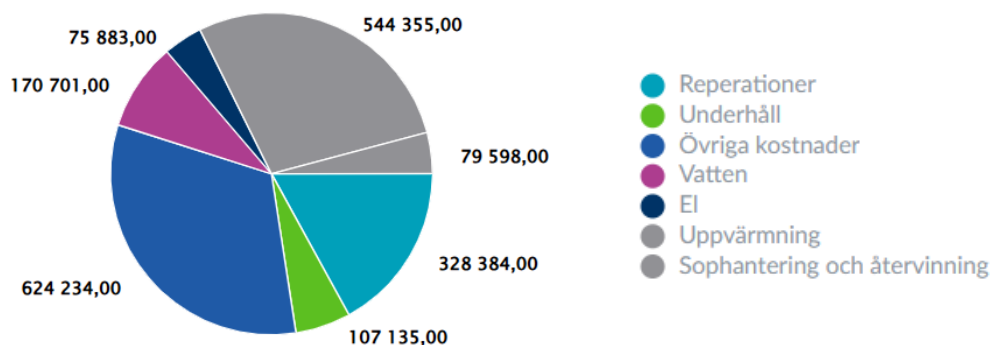
Nyckeltal

Belopp i SEK	2025-08-31	2024-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	1 930 291	1 979 101
Övriga externa kostnader	482 413	462 119
Personalkostnader	66 951	68 612
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	642 281	142 274
Finansiella poster	1 474 876	1 025 185
Summa kostnader	4 596 812	3 677 291



Driftkostnadsfördelning

Belopp i SEK	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsskötsel extra	2 513	0
Utemiljö grund	31 250	0
Utemiljö extra	43 389	7 457
Rabatt/återbäring från RB	-1 500	-400
Systematiskt brandskyddsarbete	0	2 876
Serviceavtal	0	12 733
Snö- och halkbekämpning	10 000	48 750
Rep bostäder utg för köpta tj	18 501	6 334
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	10 945	6 959
Rep gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	9 714	35 691
Rep installationer utg för köpta tj	11 635	81 248
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	1 823	1 458
Rep install utg för köpta tj Värme	2 275	2 458
Rep install utg för köpta tj Ventilation	0	27 013
Rep install utg för köpta tj El	7 614	1 138
Rep install utg för köpta tj Låssystem	4 440	0
Rep huskropp utg för köpta tj	0	4 575
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	0	6 602
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	6 208	0
Rep huskropp utg för köpta tj Balkonger	9 810	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	3 430	13 063
Rep markytor utg för köpta tj	4 521	3 273
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	17 612	0
Försäkringsskador	219 857	22 683
Vandalisering	0	1 225
UH bostäder utg för köpta tj	8 858	7 353
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	83 559
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	108 125
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	0	56 063
UH installationer utg för köpta tj El	0	68 580
UH huskropp utg för köpta tj Fönster	8 625	0
UH huskropp utg för köpta tj Balkonger	60 402	0
UH Markytor utg för köpta tj	29 250	0
Fastighetsel	75 883	94 637
Uppvärmning	544 355	502 492
Vatten	170 701	150 863
Avfallshantering	79 598	82 027
Fastighetsförsäkring	88 405	93 062
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	25 177	20 983
Extradebiteringar teknisk förvaltning	0	4 156
Felanmälan/jour	0	8 034
Fastighetsskatt	408 165	408 165
Förbrukningsmaterial	16 836	5 868
Summa driftkostnader	1 930 291	1 979 101



Riksbyggen Bostadsrättsförening Eskilstunahus nr 12

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Eskilstunahus nr 12 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

