Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Renen i Eslöv
Org nr: 716438-4484

2024-07-01 – 2025-06-30



- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 9
Balansräkning 10
Kassaflödesanalys 12
Noter 13

Bilagor
Revisionsberättelse
Att bo i BRF
Ordlista



- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Rikshyggen Bostadsrättsförening Renen i Eslöv får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 till 2025-06-30

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-04-01 Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-07-25 och nuvarande stadgar registrerades 2018-02-26.

Föreningen har sitt säte i Eslövs kommun.

Årets resultat är marginellt högre än föregående år vilket till största del beror på minskade reparationskostnader. Driftskostnader som ökat under året är värme, vatten och övrig fastighetsskötsel. Kostnader för övriga externa kostnader samt obligatoriska besiktningar har också ökat under året då man under året utfört besiktning av husets fasad och tak samt utfört OVK.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 548 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 584 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Renen 6 i Eslövs kommun. På fastigheterna finns 8 byggnader med 61 lägenheter samt 2 uthyrningslokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1990. Fastigheternas adress är Norregatan, Föreningstorget, Torpstigen, Kanalgatan och Föreningsgränd i Eslöv.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	15
3 rum och kök	26
4 rum och kök	20

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	2
Antal garage	24
Antal p-platser	17

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Total tomtarea	8 817 m²
Total bostadsarea	5 337 m²
Total lokalarea	74 m²
Årets taxeringsvärde	90 101 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	79 288 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra och Mellersta Skåne. 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 277 tkr och planerat underhåll för 38 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:
Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 2 085 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 385 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 2 085 tkr (385kr/m².).
Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den eviga genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fläktbyte	2009
Byte av samtliga blandare	2013
Spolning av stammar/lgh	2013
Byte av armaturer utsidan	2013
Utvändig målning av fasaderna	2014
Porttelefonisystem	2015
Porttelefonisystem	2016
Byte av fläktar	2017
Belysning i hiss	2017
Ventilation	2018
Värmesystem	2019
Utvändiga träpartier förråd	2019
Ny undercentral till värmesystemet	2020

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Stamspolning	37 500

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Tobias Hey	Ordförande	2025
Sara Larsson Backman	Sekreterare	2025
Sven Wretman	Vice ordförande	2026
Lars Artursson	Ledamot	2026
Camilla Schön	Ledamot	2025
Henrik Andersson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Agne Jönsson	Suppleant	2025
Gordon Bevanda	Suppleant	2025
Daniel Pålsson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Faktor AB	Godkänd Revisor	2025
Bengt Börjesson	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Emil Persson	2025

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kenneth Jahnke	2025
Rolf Andersson	2025

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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen omförhandlat sitt förvaltningsavtal med Riksbyggen och nytt avtal startar per 2026-01-01. Styrelsen har även fattat beslut att under nästa verksamhetsår övergå från redovisningsregelverket K2 till K3, detta efter att ett lagförslag röstas igenom och samtliga bostadsrättsföreningen nu behöver byta redovisningsregelverk. I övrigt har inga väsentliga händelser inträffat som påverkar föreningen på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 83 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 84 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2025-07-01 då den höjdes med 4 %.
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 11% från och med 2025-08-01. Detta på grund av föreningens ökade driftskostnader, räntekostnader samt ökat sparande till framtida underhåll enligt föreningens underhållsplan. För år 2024/2025 uppgick sparkravet enligt underhållsplanen till 385 kr/kvm och faktiskt sparande vid räkenskapsårets utgång uppgick till 300 kr/kvm (se nedan flerårsöversikt). Föreningen behövde alltså utöka sitt sparande till framtida underhållskostnader vilket genomförs genom att höja årsavgifterna. Sparkravet är aldrig konstant utan justeras varje år då byggkostnader ökar likt andra driftskostnader. Parallellt med att föreningen höjer årsavgifterna kollar styrelsen på möjligheter att sänka föreningens kostnader, under verksamhetsåret har styrelsen bland annat beställt en utredning för att se om det är möjligt att sänka föreningens uppvärmningskostnader.
På en lägenhet med avgift om 5074 kr/mån blev ny avgift efter en 11% höjning 5632 kr/mån.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 813 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 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

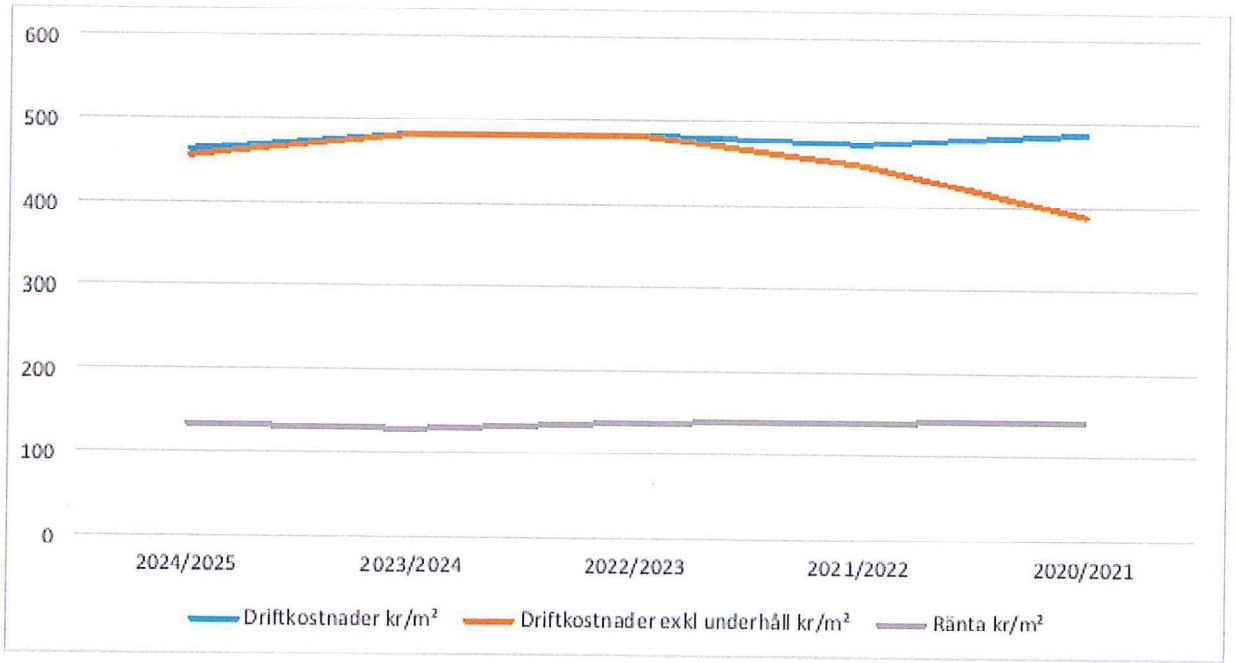
- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	5 691	5 573	5 254	5 144	5 022
Resultat efter finansiella poster*	1 052	1 033	646	521	319
Årets resultat	1 052	1 033	646	521	319
Resultat exkl avskrivningar	1 584	1 580	1 178	1 054	851
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	−501	−321	−332	−452	−443
Balansomslutning	39 187	38 443	40 030	39 828	39 856
Soliditet %*	32	30	26	25	24
Likviditet % inkl låneomförhandlingar kommande år	45	66	54	341	293
Likviditet % exkl låneomförhandlingar kommande år	323	299	361	342	294
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	94	94	95	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 009	989	931	916	902
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	455	482	483	447	388
Energikostnad kr/kvm*	263	238	238	251	224
Underhållsfond kr/kvm	2 155	1 776	1 425	1 146	894
Reservering till underhållsfond kr/kvm	385	351	279	278	239
Sparande kr/kvm*	300	292	218	221	256
Ränta kr/kvm	132	128	137	140	142
Skuldsättning kr/kvm*	4 697	4 808	5 270	5 362	5 454
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 762	4 874	5 343	5 436	5 530
Räntekänslighet %*	4,7	4,9	5,7	5,9	6,1

* obligatoriska nyckeltal



- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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 förcningens 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.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	5 639 994	9 611 564	−4 655 183	1 032 948
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 032 948	−1 032 948
Reservering underhållsfond		2 085 000	−2 085 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		−37 500	37 500	
Årets resultat				1 036 355
Vid årets slut	**5 639 994**	**11 659 064**	**−5 669 735**	**1 036 355**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−3 622 236
Årets resultat	1 036 355
Årets fondreservering enligt stadgarna	−2 085 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	37 500
Summa	**−4 633 381**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**-4 633 381**

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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 690 906	5 572 670
Övriga rörelseintäkter	Not 3	900	64 642
Summa rörelseintäkter		**5 691 806**	**5 637 312**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−2 499 924	−2 608 977
Övriga externa kostnader	Not 5	−866 419	−739 867
Personalkostnader	Not 6	−87 863	−65 237
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	−547 620	−547 132
Summa rörelsekostnader		**−4 001 826**	**−3 961 213**
Rörelseresultat		**1 689 980**	**1 676 099**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	61 857	50 442
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	−715 483	−693 594
Summa finansiella poster		**−653 626**	**−643 151**
Resultat efter finansiella poster		**1 036 355**	**1 032 948**
Årets resultat		**1 036 355**	**1 032 948**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	33 453 656	33 958 841
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	149 673	192 108
Summa materiella anläggningstillgångar		**33 603 329**	**34 150 948**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	100 000	100 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**100 000**	**100 000**
Summa anläggningstillgångar		**33 703 329**	**34 250 948**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		−241	62 947
Övriga fordringar	Not 13	18 975	19 749
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	371 309	127 336
Summa kortfristiga fordringar		**390 043**	**210 032**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	5 078 042	3 982 277
Summa kassa och bank		**5 078 042**	**3 982 277**
Summa omsättningstillgångar		**5 468 085**	**4 192 309**
Summa tillgångar		**39 171 413**	**38 443 257**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 639 994	5 639 994
Fond för yttre underhåll		11 659 064	9 611 564
Summa bundet eget kapital		**17 299 058**	**15 251 558**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−5 669 736	−4 655 183
Årets resultat		1 036 355	1 032 948
Summa fritt eget kapital		**−4 633 381**	**−3 622 236**
Summa eget kapital		**12 665 677**	**11 629 322**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	14 287 500	20 413 801
Summa långfristiga skulder		**14 287 500**	**20 413 801**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	11 126 301	5 600 000
Leverantörsskulder		309 813	115 510
Skatteskulder		10 344	0
Övriga skulder	Not 17	−2 415	−6 120
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	774 193	690 744
Summa kortfristiga skulder		**12 218 237**	**6 400 134**
Summa eget kapital och skulder		**39 171 413**	**38 443 257**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 689 980	1 676 099
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	547 620	547 132
	2 237 600	**2 223 231**
Erhållen ränta	47 673	67 108
Erlagd ränta	−694 274	−684 786
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 590 999**	**1 605 553**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	−165 827	317 414
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	270 592	−128 935
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 695 765**	**1 794 031**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	0	−152 380
Investeringar i pågående byggnation	0	252 380
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**100 000**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−600 000	−2 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−600 000**	**−2 500 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 095 765	−605 969
Likvida medel vid årets början	3 982 277	4 588 246
Likvida medel vid årets slut	5 078 042	3 982 277

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	106
Avskrivning fläktar	Linjär	25
Avskrivning installation gemensam el	Linjär	10
Tilläggsisolering	Linjär	10
Laddstolpar	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Årsavgifter, bostäder	4 338 168	4 171 308
Hyror, lokaler	104 140	100 500
Hyror, garage	144 000	144 000
Hyror, p-platser	42 600	42 600
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	−1 200	−1 200
Bränsleavgifter, bostäder	656 232	656 232
Elavgifter	247 748	308 080
Kabel-tv-avgifter	144 204	144 204
Övriga ersättningar*	15 021	6 948
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	−7	−2
Summa nettoomsättning	**5 690 906**	**5 572 670**

**Avser pant- och överlåtelseavgifter samt avgift för andrahandsuthyrning.*

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Övriga rörelseintäkter	900	64 642
Summa övriga rörelseintäkter	**900**	**64 642**

Övriga rörelseintäkter föregående verksamhetsår innehöll intäkter från grannförening där man hade gemensam snö- och halkbekämpningsavtal. I år skickade leverantören fakturor till varje förening för sig. Se mer info i not 4.

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	−37 500	0
Reparationer	−277 100	−551 298
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−123 688	−114 796
Försäkringspremier	−80 201	−69 357
Kabel- och digital-TV	−118 903	−118 621
Återbäring från Riksbyggen	2 300	700
Systematiskt brandskyddsarbete	−10 336	−6 267
Serviceavtal	−140 778	−147 550
Obligatoriska besiktningar	−70 233	−43 300
Snö- och halkbekämpning**	−8 626	−79 991
Drift och förbrukning, övrigt	0	−24 625
Förbrukningsinventarier	−7 745	0
Vatten	−343 687	−318 111
Fastighetsel	−413 498	−399 415
Uppvärmning	−668 328	−567 614
Sophantering och återvinning	−171 828	−165 040
Förvaltningsarvode drift*	−29 773	−3 692
Summa driftskostnader	**−2 499 924**	**−2 608 977**

**Avser fastighetsskötsel.*
*** Föregående års snö- och halkbekämpningskostnad avser även kostnader för grannföreningarnas snö- och halkbekämpning. Föreningen vidarefakturerade sedan kostnaden, se not 3. I år fakturerade leverantören samtliga parter var för sig.*

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode	−727 906	−692 115
IT-kostnader	−2 461	0
Arvode, yrkesrevisorer	−23 563	−12 813
Övriga förvaltningskostnader	−40 087	−17 657
Kreditupplysningar	−750	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−15 018	−5 634
Representation	−2 941	0
Kontorsmateriel	−2 532	−5 883
Medlems- och föreningsavgifter	−2 562	−2 562
Bankkostnader	−3 869	−3 203
Övriga externa kostnader	−44 729	0
Summa övriga externa kostnader	**−866 419**	**−739 867**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Styrelsearvoden	−43 004	−33 995
Sammanträdesarvoden	−21 997	−22 001
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−6 000	−6 000
Övriga personalkostnader	−300	0
Sociala kostnader	−16 563	−3 241
Summa personalkostnader	**−87 863**	**−65 237**

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning Byggnader	−449 933	−449 933
Avskrivningar tillkommande utgifter	−55 251	−55 251
Avskrivning Installationer	−42 435	−41 947
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	**−547 620**	**−547 132**

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	61 362	46 153
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	41	57
Övriga ränteintäkter	454	4 232
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**61 857**	**50 442**

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	−715 483	−693 594
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−715 483**	**−693 594**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	53 916 994	53 916 994
Tomtmark	2 065 000	2 065 000
Tillkommande utgifter	842 913	842 913
	56 824 907	**56 824 907**
Årets anskaffningar		
Installationer	0	0
	0	**0**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**56 824 907**	**56 824 907**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−22 305 067	−21 855 134
Tillkommande utgifter	−560 999	−505 747
	−22 866 066	**−22 360 881**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−449 933	−449 933
Årets avskrivning tillkommande utgifter	−55 251	−55 251
	−505 185	**−505 184**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−23 371 251**	**−22 866 065**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**33 453 656**	**33 958 841**
Varav		
Byggnader	31 161 993	31 611 927
Mark	2 065 000	2 065 000
Tillkommande utgifter	226 663	281 914
Taxeringsvärden		
Bostäder	88 000 000	78 000 000
Lokaler	2 101 000	1 288 000
Totalt taxeringsvärde	**90 101 000**	**79 288 000**
varav byggnader	69 078 000	*59 137 000*
varav mark	*21 023 000*	*20 151 000*

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Laddstolpar	152 380	0
Inventarier och verktyg	81 805	81 805
Individuell mätning och debitering	272 250	272 250
	506 435	**354 055**
Årets anskaffningar		
Laddstolpar	0	152 380
	0	**152 380**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**506 435**	**506 435**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Laddstolpar	−14 722	0
Inventarier och verktyg	−81 805	−81 805
Individuell mätning och debitering	−217 800	−190 575
	−314 327	**−272 380**
Årets avskrivningar		
Laddstolpar	−15 210	−14 722
Individuell mätning och debitering	−27 225	−27 225
	−42 435	**−41 947**
Ackumulerade avskrivningar		
Laddstolpar	−29 932	−14 722
Inventarier och verktyg	-81 805	-81 805
Individuell mätning och debitering	−245 025	−217 800
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−356 762**	**−314 327**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**149 673**	**192 108**
Varav		
Laddstolpar	122 448	137 658
Individuell mätning och debitering	27 225	54 450

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Andra långfristiga fordringar	100 000	100 000
Summa andra långfristiga fordringar	**100 000**	**100 000**

Avser garantikapital i Riksbyggens intresseförening Södra och Mellersta Skåne.

Not 13 Övriga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Skattefordringar	0	1 034
Skattekonto	18 975	18 521
Momsfordringar	0	194

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Summa övriga fordringar	**18 975**	**19 749**

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	14 184	0
Förutbetalda försäkringspremier	42 371	37 831
Förutbetalt förvaltningsarvode	185 760	5 189
Förutbetald kabel-tv-avgift	29 728	29 655
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	99 266	54 661
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**371 309**	**127 336**

Not 15 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Bankmedel	1 531 508	1 484 330
Transaktionskonto	3 546 534	2 497 948
Summa kassa och bank	**5 078 042**	**3 982 277**

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	25 413 801	26 013 801
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-600 000	−600 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-10 526 301	-5 000 000
Långfristig skuld vid årets slut	**14 287 500**	**20 413 801**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,50%	2025-06-27	5 000 000	−5 000 000	0	0
SWEDBANK	3,68%	2026-01-23	6 081 901	0	200 000	5 881 901
SWEDBANK	2,39%	2026-02-11	4 944 400	0	50 000	4 894 400
SWEDBANK	2,62%	2027-03-25	5 800 000	0	100 000	5 700 000
SWEDBANK	2,50%	2027-11-25	2 687 500	0	50 000	2 637 500
SWEDBANK	2,72%	2028-06-21	0	5 000 000	0	5 000 000
SWEDBANK	2,56%	2028-11-24	1 500 000	0	200 000	1 300 000
Summa			**26 013 801**	**0**	**600 000**	**25 413 801**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska 10 526 301kr villkorsändras och 600 000 kr amorteras varför totalt 11 126 301 kr betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 14 287 500 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Förutsatt att föreningen erhåller nya krediter vid lånens villkorsändringsdag, samt att löpande amortering per år är 600 000 kr, är kvarstående lån i föreningen efter fem år 22 413 801kr.

Not 17 Övriga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Skuld för moms	−2 415	−6 120
Summa övriga skulder	**−2 415**	**−6 120**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna sociala avgifter	13 512	11 500
Upplupna räntekostnader	94 695	73 486
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	13 528	7 534
Upplupna elkostnader	34 889	35 087
Upplupna vattenavgifter	29 063	27 544
Upplupna värmekostnader	23 187	23 291
Upplupna revisionsarvoden	19 000	12 000
Upplupna styrelsearvoden	43 004	37 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	8 554
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	51 024	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	452 292	454 749
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**774 193**	**690 744**

Not 19 Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckningar	51 342 000	51 342 000

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Årsredovisningens innehåll blev klart den 24 september 2025.

Styrelsens underskrifter

Eslöv 2025- 09-30

Tobias Hey

Sara Backman

Sven Wretman

Camilla Schön

Lars Artursson

Henrik Andersson

Mitt granskningsprogram har lämnats, Eslöv 2025- 09-30

Bengt Börjesson
Förtroendevald revisor

Vår revisionsberättelse har lämnats, Ystad 2025- 10-14

Faktor AB

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

FAKTOR

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Renen i Eslöv
Org.nr 716438-4484

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Renen i Eslöv för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

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 2025-06-30 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

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

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

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

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

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

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

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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

FAKTOR

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 innchållet 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Renen i Eslöv för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

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

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

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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

FAKTOR

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.

Ystad den 14 oktober 2025

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t .ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Riksbyggen Bostadsrättsförening Renen i Eslöv

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Renen i Eslöv 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.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se