
Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Eslövshus nr 4

Org nr: 742000-1302



Medlemsvinst

Riksbyggen Brf Eslövshus nr 4 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag.

Den överskjutande vinsten i Riksbyggen delas varje år ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning.

Medlemmar får även återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen och betalades ut under försommaren.

Det här året uppgick beloppet till 10 600 kronor i återbäring samt 8 640 kronor i utdelning.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf Eslövshus
nr 4 får härmed avge årsredovisning
för räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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 1955-03-31. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1959-12-17 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-23.

Föreningen har sitt säte i Eslövs kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år vilket främst beror på att underhållsarbete med relining på avloppsstammar i källare har utförts för 2,4 mkr.

Utöver underhållskostnad för vattenstammar i källare ligger föreningens kostnader på en nivå inom normala årsvariationer.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 441% till 253%.

I resultatet ingår avskrivningar med 236 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 626 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Hunden 4 i Eslövs kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 60 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1958. Fastighetens adress är Föreningstorget 1 A-E i Eslöv.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	5
2 rum och kök	23
3 rum och kök	24
4 rum och kök	8

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	16

Total tomtarea	3 673 m ²
Bostäder bostadsrätt	3 788 m ²
Garagelokaler	198 m ²
Årets taxeringsvärde	43 984 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	29 600 000 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 119 tkr och planerat underhåll för 2 434 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. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2. Beloppet per m2 (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 605 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 160 kr/m².

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 9 182 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 918 tkr (242 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 605 tkr (160 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Renovering tvättstuga	2013
Fönsterbyte av källarfönster	2013
Fasadputsning	2013
Tvättstuga	2015
Injustering av ventilationssystem	2015
Utfart norra garaget	2015
Entréportar	2016
Markytor	2016
Asfaltering markyta utanför garage	2018

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Avloppsstammar källare	2 434

Kommande underhåll

Beskrivning	År
Avloppstammar och vattenstammar till lägenheter	2020-2021

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

Handwritten signatures:

TT

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Tommy Rasmusson	Ordförande	2020
Daniel Hägg	Vice ordförande	2020
Sven Trönne	Sekreterare	2021
Klaudia Szarwark	Ledamot	2021
Frank Fagerlund	Ledamot Riksbyggen	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Paul Eliasson	Suppleant	Avgått
Mikael Bergqvist	Suppleant	2020
Thomas Öhrn	Suppleant Riksbyggen	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Håkan Ekstrand, YREV AB	Auktoriserad revisor	2020
Rolf Andersson	Förtroendevald revisor	2020

Revisorssuppleant förtroendevald revisor	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Tobias Schyswald	2020

Valberedning

Vakant

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har haft verksamhetsår 2018 en väsentlig fordran på en lägenhet för ej inbetalda avgifter på 71 tkr. Denna skuld har betalats in under 2019 men därefter har en ny avgiftsskuld till föreningen ackumulerats till 22 tkr. Bakgrunden till fordran är att bouppteckning ej har upprättats av anhöriga. Styrelsen har gått vidare med en boutredningsman för att driva in skulden vid tvångsförsäljning.

Styrelsen har under verksamhetsåret 2019 påbörjat undersökning av avloppsstammar och vattenstammar från källare till boendes lägenheter. Styrelsen beräknar att underhåll av dessa kommer att ske under verksamhetsåren 2020 till 2021. Hur underhållet främst ska utföras är ej klarlagt vid upprättande av denna årsredovisning.

Den 3 december 2019 meddelade Högsta förvaltningsdomstolen dom i ett mål avseende den momsmässiga hanteringen av el, vatten m.m. som tillhandahålls genom individuell mätning och debitering (IMD). Domen innebär att moms ska debiteras och redovisas för försäljningar av el, vatten m.m. när försäljningen sker genom IMD.

Högsta förvaltningsdomstolens dom innebär att Skatterättsnämndens förhandsbesked från våren 2019 inte längre gäller. Redovisningskravet gäller retroaktivt från [mars 2018] och innebär att moms ska läggas på debiteringar från och med detta datum om de avser el, vatten, gas m.m. som inte ingår i hyran/årsavgiften.

Det finns fortfarande en del oklarheter angående vad som får räknas med i avdragsgill ingående moms, och hur avdragsgill ingående moms ska beräknas i de fall som samma abonnemang används både för individuell och gemensam förbrukning, t.ex. el. Skatteverket har påtalat att de ska komma ut med praktisk information om hur förvaltare ska hantera detta under tidigt 2020.

Föreningen har upplyst Skatteverket om att Föreningen håller att se över sin historiska försäljning av el och att föreningen avser att upprätta momsredovisning avseende IMD så fort detta är möjligt. Kostnadsmissigt kommer momsen troligen inte att påverka föreningens ekonomi annat än marginellt eftersom den avdragsgilla ingående momsen, i stort sett bör vara lika stor som den utgående momsen.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 74 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 15 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 15 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 74 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01 då den höjdes med 1,5 %.



Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 4,0 % från och med 2020-01-01.

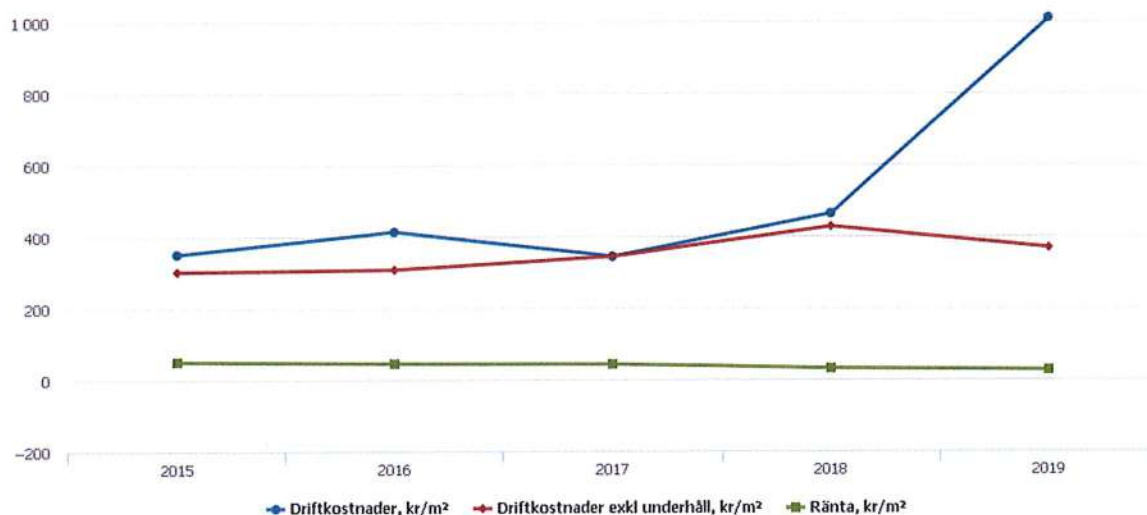
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 563 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 14 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 856	2 842	2 775	2 687	2 655
Resultat efter finansiella poster	-1 862	185	482	148	395
Årets resultat	-1 862	185	482	148	395
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-2 231	-60	237	-141	83
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	160	127	127	132	132
Balansomslutning	7 710	9 734	9 450	9 431	9 162
Soliditet %	9	27	25	20	19
Likviditet %	253	441	514	318	468
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	563	558	550	542	534
Bränsletillägg, kr/m ²	155	164	164	164	164
Driftkostnader, kr/m ²	1 010	464	344	413	350
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	367	427	344	307	301
Ränta, kr/m ²	26	31	43	45	50
Underhållsfond, kr/m ²	297	780	690	543	517
Lån, kr/m ²	1 651	1 684	1 718	1 672	1 741
Skuldkvot %	2,10	2,14	2,30	2,38	2,47



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	95 594	0	0	2 953 929	-646 052	184 857
Disposition enl. årsstämmobeslut					184 857	-184 857
Reservering underhållsfond				605 000	-605 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-2 434 099	2 434 099	
Årets resultat						-1 861 587
Vid årets slut	95 594	0	0	1 124 830	1 367 904	-1 861 587

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-461 195
Årets resultat	-1 861 587
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-605 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 434 099
Summa	-493 682

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning - 493 682

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 855 906	2 842 457
Övriga rörelseintäkter	Not 3	118 228	136 351
Summa rörelseintäkter		2 974 134	2 978 808
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-3 825 579	-1 758 319
Övriga externa kostnader	Not 5	-621 760	-617 431
Personalkostnader	Not 6	-80 915	-80 022
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-235 994	-235 994
Summa rörelsekostnader		-4 764 248	-2 691 766
Rörelseresultat		-1 790 114	287 042
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	8 640	8 640
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	17 482	11 938
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-97 594	-122 762
Summa finansiella poster		-71 472	-102 185
Resultat efter finansiella poster		-1 861 587	184 857
Årets resultat		-1 861 587	184 857

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	5 447 574	5 683 568
Summa materiella anläggningstillgångar		5 447 574	5 683 568
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	90 000	90 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		90 000	90 000
Summa anläggningstillgångar		5 537 574	5 773 568
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		30 445	95 414
Övriga fordringar	Not 13	248 871	193 283
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	188 720	265 061
Summa kortfristiga fordringar		468 036	553 757
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 703 965	3 406 955
Summa kassa och bank		1 703 965	3 406 955
Summa omsättningstillgångar		2 172 001	3 960 712
Summa tillgångar		7 709 575	9 734 280

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		95 594	95 594
Fond för yttre underhåll		1 124 830	2 953 929
Summa bundet eget kapital		1 220 424	3 049 523
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 367 904	-646 052
Årets resultat		-1 861 587	184 857
Summa fritt eget kapital		-493 682	-461 195
Summa eget kapital		726 742	2 588 329
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	6 125 000	6 247 500
Summa långfristiga skulder		6 125 000	6 247 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	130 000	130 000
Leverantörsskulder		310 841	426 601
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	416 992	341 851
Summa kortfristiga skulder		857 833	898 452
Summa eget kapital och skulder		7 709 575	9 734 280

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) 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	75
Miljöhus	Linjär	40
Takreovering	Linjär	30
Individuell mätning & debitering av el	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 134 364	2 113 440
Hyror, garage	13 440	13 440
Bränsleavgifter, bostäder	586 948	620 700
Elavgifter	121 154	94 877
Summa nettoomsättning	2 855 906	2 842 457

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kabel-tv-avgifter	32 936	33 120
Övriga ersättningar	15 330	9 785
Fakturerade kostnader	4 236	14 565
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	4
Övriga rörelseintäkter	65 729	4 020
Försäkringsersättningar	0	74 857
Summa övriga rörelseintäkter	118 228	136 351

Övriga rörelseintäkters ökning består av ersättning av tidigare lägenhetsinnehavare för den städkostnad föreningen fick i samband med att kronofogden skulle sälja lägenheten på exekutiv auktion under tidigare verksamhetsår.

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-2 434 099	-141 549
Reparationer	-119 176	-301 917
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-88 460	-80 220
Försäkringspremier	-42 463	-37 003
Kabel- och digital-TV	-34 766	-33 848
Återbäring från Riksbyggen	10 600	7 125
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 419	-1 800
Snö- och halkbekämpning	-18 813	-29 863
Förbrukningsinventarier	-4 792	-2 208
Vatten	-198 167	-186 629
Fastighetsel	-199 172	-215 213
Uppvärmning	-542 667	-548 303
Sophantering och återvinning	-123 593	-110 980
Förvaltningsarvode drift	-28 594	-75 911
Summa driftkostnader	-3 825 579	-1 758 319

I kostnad förvaltningsarvode drift ingår bland annat fastighetsskötsel och trädgårdsskötsel utöver avtal. Minskningen beror på att 2018 fick föreningen en städkostnad på 54 tkr av lägenhet som skulle säljas på exekutiv auktion av kronofogden.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-547 270	-546 192
Arvode, yrkesrevisorer	-7 875	-7 875
Övriga förvaltningskostnader	-21 305	-12 700
Kreditupplysningar	-4 080	-15 775
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-20 699	-11 820
Representation	-2 774	0
Kontorsmateriel	-5 794	-5 686
Telefon och porto	-1 800	-1 809
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-33
Medlems- och föreningsavgifter	-2 520	-2 520
Bankkostnader	-1 900	-1 900
Övriga externa kostnader	-5 744	-11 121
Summa övriga externa kostnader	-621 760	-617 431

Övriga förvaltningskostnader har ökat på grund av att kostnaden för tjänsten Samordnad låneupphandling har vid detta bokslut bokats under övriga förvaltningskostnader istället för tidigare Övriga finansiella kostnader.

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-64 400	-62 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 800	-1 500
Sociala kostnader	-14 715	-16 022
Summa personalkostnader	-80 915	-80 022

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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-20 109	-20 109
Avskrivningar tillkommande utgifter	-215 885	-215 885
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-235 994	-235 994

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	8 640	8 640
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	8 640	8 640

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	9 416	9 735
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	8 066	2 203
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	17 482	11 938

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-97 413	-116 364
Övriga räntekostnader	-181	0
Övriga finansiella kostnader	0	-6 398
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-97 594	-122 762

Räntekostnad har sjunkit på grund av amortering samt lägre räntesats på det lån som bands om 2019-04-25 till en räntesats på 1,39 % (tidigare låg den på 2,73 %).

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	1 975 708	1 975 708
Mark	44 400	44 400
Tillkommande utgifter	10 445 578	10 445 578
	12 465 686	12 465 686
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter		0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	12 465 686	12 465 686

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-1 694 159	-1 674 050

Tillkommande utgifter	-5 087 959	-4 872 074
	- 6 782 118	- 6 546 124
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-20 109	-20 109
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-215 885	-215 885
	- 235 994	- 235 994
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 7 018 112	- 6 782 118
Restvärde enligt plan vid årets slut	5 447 574	5 683 568
Varav		
Byggnader	261 440	281 549
Mark	44 400	44 400
Tillkommande utgifter	5 141 734	5 357 619
Taxeringsvärden		
Bostäder	43 400 000	29 600 000
Totalt taxeringsvärde	43 984 000	29 600 000
<i>varav byggnader</i>	<i>28 061 000</i>	<i>20 600 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>15 923 000</i>	<i>9 000 000</i>
Not 12 Andra långfristiga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Andra långfristiga fordringar	90 000	90 000
Summa andra långfristiga fordringar	90 000	90 000
<i>Garantikapitalandelar i Riksbyggens intresseförening.</i>		
Not 13 Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	43 584	51 824
Skattekonto	205 287	141 459
Summa övriga fordringar	248 871	193 283
Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	43 525	42 463
Förutbetalt förvaltningsarvode	136 403	136 801
Förutbetald kabel-tv-avgift	8 792	8 689
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	77 107
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	188 720	265 061
Not 15 Kassa och bank	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel (kontokort kopplat till separat bankkonto Swedbank)	1 420	1 934
Bankmedel	1 282 672	2 673 256
Transaktionskonto	419 874	731 765
Summa kassa och bank	1 703 965	3 406 955

K
TR

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	6 255 000	6 377 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-130 000	-130 000
Långfristig skuld vid årets slut	6 125 000	6 247 500

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,39%	2020-10-23	2 750 000,00	0,00	50 000,00	2 700 000,00
SWEDBANK	1,42%	2021-02-25	1 712 500,00	0,00	50 000,00	1 662 500,00
SWEDBANK	1,48%	2022-04-25	1 915 000,00	0,00	22 500,00	1 892 500,00
Summa			6 377 500,00	0,00	122 500,00	6 255 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 130 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 520 000 kr.

Enligt lånespecifikationen ovan finns 1 lån med villkorsändringsdag under år 2020 (nästkommande räkenskapsår). Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har varit i kontakt med kreditgivare som informerat att de kommer lämna offert på båda lånen varpå vi valt att redovisa dessa lån som långfristiga.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna sociala avgifter	20 800	20 203
Upplupna räntekostnader	9 021	8 930
Upplupna elkostnader	17 454	20 248
Upplupna värmekostnader	78 180	77 199
Upplupna revisionsarvoden	9 675	9 675
Upplupna styrelsearvoden	64 400	62 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 800	1 450
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	215 662	141 646
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	416 992	341 851


Not Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	9 326 000	9 326 000

Styrelsens underskrifter

Eslöv 2020-02-19



Tommy Rasmusson



Daniel Hägg



Sven Trönne



Klaudia Szarwark



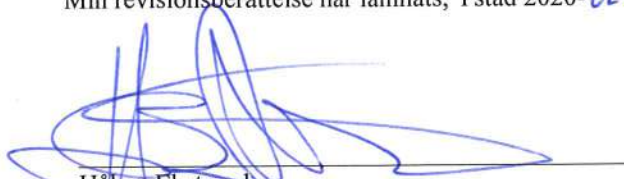
Frank Fagerlund

Min Granskningsrapport har avgivits, Eslöv 2020-02-19



Rolf Andersson
Förtroendevald revisor

Min revisionsberättelse har lämnats, Ystad 2020-02-27



Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor
YREVAB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf
Eslövshus nr 4
Org.nr 742000-1302

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Eslövshus nr 4 för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2019-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina 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. Risker 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Brf Eslövshus nr 4 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ystad den 27 februari 2020



Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

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, fastighetservice 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.

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 lägenhetsstorlek 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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna 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 skuldtynad 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 22 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.

Riksbyggen Bostadsrättsförening Eslövshus nr 4

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening
Eslövshus nr 4 i samarbete med Riksbyggen*

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

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

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se

