Riksbyggen
Rum för hela livet

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

Riksbyggen Brf Eslövshus nr 18
Org nr: 716439-3535

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 3
Resultaträkning 9
Balansräkning 10
Kassaflödesanalys 12
Noter 13

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf Eslövshus nr 18 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 till 2020-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-11-26. Ekonomisk plan registrerades 1992-03-02. Nuvarande stadgar registrerades 2018-07-30.

Föreningen har sitt säte i Eslövs kommun.

Årets resultat är högra än föregående år främst på grund av lägre reparations- och underhållskostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har utöver ovan nämnda reparations och underhållskostnader ökat marginell jämfört med föregående år. Vatten och sophämtning har ökat med 22 tkr respektive 8tkr. Samtidigt har övriga förvaltningskostnader minskat med 10 tkr och trädgårdsskötseln med 7tkr.
Årets resultat har ökat med 442 tkr jämfört med föregående år, där största orsaken är att lägre underhåll och reparationskostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 478% till 42%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).
Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 478% till 339%.

I resultatet ingår avskrivningar med 231 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 706 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter
Föreningen äger fastigheten Kv Hassle 4:160-163 i Eslövs kommun med därpå uppförda 30 st lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1993. Fastighetens adress är Hålebäcksvägen i Stehag.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	3
3 rum och kök	10
4 rum och kök	17

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Total tomtarea	16 467 m²
Bostäder bostadsrätt	2 848 m²
Total bostadsarea	2 848 m²
Årets taxeringsvärde	18 635 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	18 635 000 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.

Föreningen är delaktig i Stehags Fiber samfällighet. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar fiberinstallation.

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 171 tkr och planerat underhåll för 293 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 781 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 274kr/m².

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden till en genomsnittlig årskostnad på 1 144 tkr, som motsvarar en kostnad på 402 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 781tkr (274kr/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
Fläktbyte	2013
Målningsarbete utvändigt, stuprör, hängrännor	2014
Ett antal ytterdörrar	2015-2016
Installationer	2016
Renstrattar	2017
Installation golvbrunn	2019
Huskropp utvändigt - Omputsning socklar	2019
Markytor - Justering av trappor och plattor	2019

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Isolering av en vind	21 347
Underhållsspolning	169 985
Asfaltering	101 184

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Robert Olsson	Ordförande	2022
Åsa Mathiasson	Vice ordförande	2021
Jacob Skerfe	Ledamot	2021
Frank Fagerlund	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christina Månsson	Suppleant	2021
Jan Johansson	Suppleant	2021
Thomas Öhrn	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Yrev AB	Auktoriserad revisor	2021
Magnus Johnsson	Förtroendevald revisor	2021
Britt-Louise Nylund	Suppleant förtroendevald revisor	2021

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hjerker Blomsterberg	2021

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 47 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 46 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2016-01-01 då den höjdes med 1,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

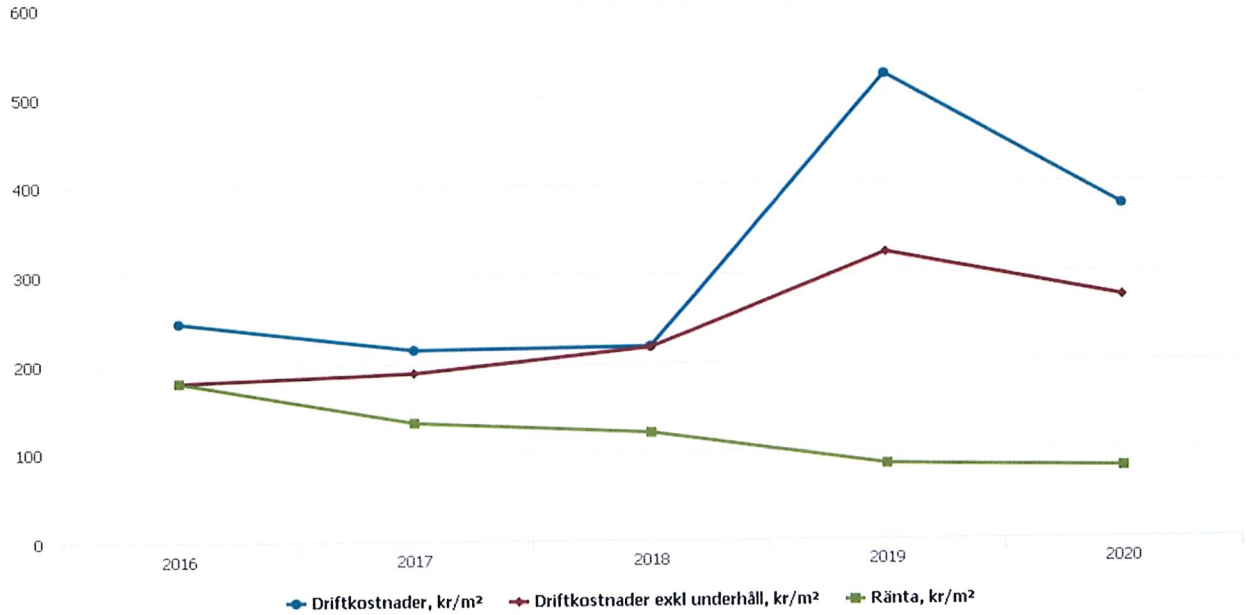
Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 735 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 091	2 091	2 091	2 091	2 091
Resultat efter finansiella poster	475	32	793	802	531
Årets resultat	475	32	793	802	531
Resultat exklusive avskrivningar	706	263	1 025	1 033	762
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-75	-502	364	440	212
Avsättning till underhållsfond kr/m²	274	269	232	208	193
Balansomslutning	21 019	21 635	21 723	22 077	21 775
Soliditet %	35	32	31	27	24
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	42	*	*	*	*
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	339	478	554	832	378
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	735	735	735	735	735
Driftkostnader, kr/m²	374	522	218	215	246
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	271	322	217	189	179
Ränta, kr/m²	79	84	121	133	179
Underhållsfond, kr/m²	1 592	1 421	1 351	1 120	937
Lån, kr/m²	4 635	5 065	5 144	5 522	5 675
Skuldkvot %	5,94	6,49	6,59	7,04	7,65



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. 78,6 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 289 000	0	0	4 045 396	1 481 566	31 817
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					31 817	-31 817
Reservering underhållsfond				781 000	-781 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-292 516	292 516	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						474 965
Vid årets slut	**1 289 000**	**0**	**0**	**4 533 880**	**1 024 899**	**474 965**

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 513 383
Årets resultat	474 965
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-781 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	292 516
Summa	**1 499 863**

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	**1 499 863**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 091 492	2 091 492
Övriga rörelseintäkter	Not 3	130 458	131 061
Summa rörelseintäkter		**2 221 950**	**2 222 553**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 064 933	-1 485 669
Övriga externa kostnader	Not 5	-161 729	-174 858
Personalkostnader	Not 6	-63 418	-63 094
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-231 198	-231 198
Summa rörelsekostnader		**-1 521 278**	**-1 954 819**
Rörelseresultat		**700 672**	**267 734**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	4 320
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	5 446	6 263
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-231 153	-246 500
Summa finansiella poster		**-225 708**	**-235 917**
Resultat efter finansiella poster		**474 965**	**31 817**
Årets resultat		**474 965**	**31 817**

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	18 544 590	18 775 788
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**18 544 590**	**18 775 788**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	45 000	45 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**45 000**	**45 000**
Summa anläggningstillgångar		**18 589 590**	**18 820 788**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	354
Övriga fordringar		105 109	95 762
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	103 892	99 130
Summa kortfristiga fordringar		**209 001**	**195 246**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	2 220 156	2 619 330
Summa kassa och bank		**2 220 156**	**2 619 330**
Summa omsättningstillgångar		**2 429 157**	**2 814 576**
Summa tillgångar		**21 018 747**	**21 635 364**

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 289 000	1 289 000
Fond för yttre underhåll		4 533 880	4 045 396
Summa bundet eget kapital		**5 822 880**	**5 334 396**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 024 899	1 481 566
Årets resultat		474 965	31 817
Summa fritt eget kapital		**1 499 863**	**1 513 383**
Summa eget kapital		**7 322 743**	**6 847 779**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	7 935 000	14 198 432
Summa långfristiga skulder		**7 935 000**	**14 198 432**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	5 263 432	225 000
Leverantörsskulder		201 196	126 329
Skatteskulder		5 409	2 868
Övriga skulder	Not 17	0	28 670
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	290 967	206 286
Summa kortfristiga skulder		**5 761 004**	**589 153**
Summa eget kapital och skulder		**21 018 747**	**21 635 364**

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	474 965	31 817
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	231 198	231 198
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**706 162**	**263 015**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-13 755	-10 676
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	133 419	107 476
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**825 826**	**359 815**
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-1 225 000	-225 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-1 225 000**	**-225 000**
Årets kassaflöde	**-399 174**	**134 815**
Likvidamedel vid årets början	**2 619 330**	**2 484 515**
Likvidamedel vid årets slut	**2 220 156**	**2 619 330**

Upplysning om betalda räntor
För erhållen och betald ränta se notförteckning

I kassaflödesanalysen redovisas både den långfristiga och den kortfristiga delen av föreningens skulder till kreditinstitut under finansieringsverksamheten.
Förändring av kortfristiga skulder är därmed justerad för övriga skulder till kreditinstitut.

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	100

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 091 492	2 091 492
Summa nettoomsättning	**2 091 492**	**2 091 492**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	126 000	126 000
Övriga ersättningar	4 222	4 884
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	-3
Övriga rörelseintäkter	240	180
Summa övriga rörelseintäkter	**130 458**	**131 061**

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-292 516	-567 512
Reparationer	-170 717	-334 059
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-139 763	-137 221
Vägavgifter	-15 000	-15 000
Försäkringspremier	-32 844	-32 042
Kabel- och digital-TV	-126 100	-126 100
Återbäring från Riksbyggen	0	2 500
Obligatoriska besiktningar	0	-6 236
Förbrukningsinventarier	-9 304	-13 416
Vatten	-162 137	-139 941
Fastighetsel	-6 865	-9 121

Sophantering och återvinning	-97 230	-89 437
Förvaltningsarvode drift	-12 458	-18 085
Summa driftskostnader	**-1 064 933**	**-1 485 669**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-139 043	-138 636
Lokalkostnader	-200	-200
IT-kostnader	-350	0
Arvode, yrkesrevisorer	-10 000	-6 564
Övriga förvaltningskostnader	-3 400	-13 642
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 129	-6 977
Representation	-328	-2 525
Kontorsmateriel	-2 415	-2 805
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-354	0
Medlems- och föreningsavgifter	-1 260	-1 260
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Övriga externa kostnader	-700	-700
Summa övriga externa kostnader	**-161 729**	**-174 858**

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-23 150	-23 725
Sammanträdesarvoden	-24 150	-22 764
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-2 000
Sociala kostnader	-16 118	-14 605
Summa personalkostnader	**-63 418**	**-63 094**

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-231 198	-231 198
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-231 198**	**-231 198**

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	4 320
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	**0**	**4 320**

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	5 446	6 263
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**5 446**	**6 263**

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-224 509	-239 232
Övriga finansiella kostnader	-6 644	-7 268
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**-231 153**	**-246 500**

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	28 456 574	28 456 574
Mark	1 900 000	1 900 000
Tillkommande utgifter	134 669	134 669
	30 491 243	**30 491 243**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**30 491 243**	**30 491 243**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-11 580 787	-11 349 589
Tillkommande utgifter	-134 669	-134 669
	-11 715 456	**-11 484 258**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-231 198	-231 198
	-231 198	**-231 198**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**-11 946 654**	**-11 715 456**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**18 544 589**	**18 775 788**
Varav		
Byggnader	16 644 589	16 875 788
Mark	1 900 000	1 900 000
Taxeringsvärden		
Småhus	18 635 000	18 635 000
Totalt taxeringsvärde	**18 635 000**	**18 635 000**
varav byggnader	*14 977 000*	*14 977 000*
varav mark	*3 658 000*	*3 658 000*

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	57 548	57 548
	57 548	**57 548**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**57 548**	**57 548**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-57 548	-57 548
	-57 548	**-57 548**
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	0	0
	0	**0**
Ackumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-57 548	-57 548
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**-57 548**	**-57 548**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**0**	**0**
Varav		
Maskiner och inventarier	0	0

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Andra långfristiga fordringar	45 000	45 000
Summa andra långfristiga fordringar	**45 000**	**45 000**

Garantikapital i Riksbyggens intresseförening.

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	37 606	32 844
Förutbetalt förvaltningsarvode	34 761	34 761
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	31 525	31 525
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**103 892**	**99 130**

Not 15 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	3 000	3 000
Bankmedel	1 628 714	1 873 269
Transaktionskonto	588 442	743 061
Summa kassa och bank	**2 220 156**	**2 619 330**

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	13 198 432	14 423 432
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-5 263 432	-225 000
Långfristig skuld vid årets slut	**7 935 000**	**14 198 432**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,52%	2020-01-28	2 917 966	-2 911 716	6 250	0
SWEDBANK		2020-09-25	3 300 000	-3 300 000	0	0
SWEDBANK	1,03%	2021-01-28	0	2 911 716	1 018 750	1 892 966
SWEDBANK	1,52%	2021-02-25	3 155 466	0	0	3 155 466
SWEDBANK	1,80%	2022-01-25	3 000 000	0	0	3 000 000
SWEDBANK	1,79%	2023-08-25	2 050 000	0	200 000	1 850 000
SBAB	1,20%	2024-08-15	0	3 300 000	0	3 300 000
Summa			**14 423 432**	**0**	**1 225 000**	**13 198 432**

*Senast kända räntesatser

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorändra två lån som därför klassificeras som kortfristig skuld. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 221 250 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 7 935 000kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.
Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 220 000 kr årligen.

Not 17 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	0	28 670
Summa övriga skulder	**0**	**28 670**

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	15 490	0
Upplupna räntekostnader	17 507	30 056
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	21 347	0
Upplupna elkostnader	754	2 393
Upplupna revisionsarvoden	10 000	8 563
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 644	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	47 300	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	171 925	165 274
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**290 967**	**206 286**

Not Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	28 445 000	28 445 000

Styrelsens underskrifter

Stehag 13/4 2021

Ort och datum

Robert Olsson

Åsa Mathiasson

Jacob Skerfe

Frank Fagerlund

Vårt granskningsprogram har lämnats. Stehag 2021-04-13

Magnus Johnsson
Förtroendevald revisor

Vår revisionsberättelse har lämnats. Ystad 2021-04-21

Yrev AB

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Eslövshus nr 18
Org.nr 716439-3535

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Riksbyggen Brf Eslövshus nr 18 för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderföreningens och koncernens finansiella ställning per den 2020-12-31 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderföreningen och koncernen.

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 och koncernredovisningen 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 och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens och koncernens 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 och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

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

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

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

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. 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 och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

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

- inhämtar jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensam ansvarig för mina uttalanden.

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 och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Brf Eslövshus nr 18 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till moderföreningen och koncernen 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 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderföreningens och koncernens 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 och koncernens 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 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 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 21 april 2021

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, 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.

Ordlista

Anläggningstillgångar
Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning
Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning
Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg
En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening
En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse
En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll
Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll
Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats
Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.
Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.
För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse
Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar
Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.
Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.
Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder
Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.
Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.
Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet
Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex 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 skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

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

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

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

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

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

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 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.