

# Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Växjöhus nr 13  
Org nr: 716403-8122

2025-01-01 – 2025-12-31





---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Växjöhus nr 13  
får härmed upprätta årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2025-01-01 till 2025-12-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-08-25. Nuvarande ekonomisk plan registrerades 1989-04-07 och nuvarande stadgar registrerades 2025-06-25.

Föreningen har sitt säte i Växjö kommun.

Årets resultat är 450 tkr sämre än föregående år.

Driftskostnaderna i föreningen är högre än föregående år. Av de taxebundna avgifterna har kostnaderna för värme, vatten och avfallshantering ökat kraftigt, medan kostnaden för el ligger på ungefär samma nivå som föregående år. Kostnaderna för reparationer och underhåll har också ökat.

Under året har man villkorsändrat 2 lån till högre ränta vilket är anledningen till de ökade räntekostnaderna i föreningen.

Årets resultat jämfört med budget är 1 667 tkr sämre, då föreningen låtit utföra betydligt mer underhåll än budgeterat. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning före avsättning till underhållsfond.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 26% till 21%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 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 317% till 286%.

I resultatet ingår avskrivningar med 508 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -490 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Björkängen 1-4 i Växjö Kommun. På fastigheten finns 42 småhus uppförda. Byggnaderna är uppförda 1989. Fastighetens adress är Backagårdsvägen och Väderkvärnsbacken i Växjö.

Föreningen innehar mark med äganderätt. Föreningens fastighet har inte del i samfällighet.

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

<b>Lägenhetsfördelning</b>	
<b>Standard</b>	<b>Antal</b>
2 rum och kök	8
3 rum och kök	15
4 rum och kök	15
5 rum och kök	4

<b>Dessutom tillkommer</b>	
<b>Användning</b>	<b>Antal</b>
Antal garage	42
Antal p-platser	23

Total tomtarea 24 316 m<sup>2</sup>

**Bostäder bostadsrätt** 4 059 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 4 059 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 58 580 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 58 580 000 kr

Riksbyggen kontor i Växjö har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Småland. 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 har ingått följande avtal**

<b>Leverantör</b>	<b>Avtal</b>
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Systematiskt brandskyddsarbete (SBA)
Luleå Energi	El (rörlig del)
Växjö Energi AB	El (nät)
Växjö Energi AB	Fjärrvärme
Växjö kommun	Vatten
Folksam	Fastighetsförsäkring
Tele2 Sverige AB	Kabel-tv
SSAM AB	Avfall
Stena Recycling AB	Återvinning

## 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 206 tkr och planerat underhåll för 1 501 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 m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan som senast gjordes augusti 2025 visar på en genomsnittlig underhållskostnad på totalt 81 842 tkr eller 2 728 tkr per år 30 år framåt, som motsvarar en kostnad på 672 kr/m<sup>2</sup> per år.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 2 287 tkr (563 kr/m<sup>2</sup>). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen överstiger reserveringen den genomsnittliga underhållskostnaden.

**Underhållsfond:** Föreningens underhållsfond uppgift totalt vid bokföringsårets ingång till 8 240 tkr för föreningens kommande underhåll. Avsättningen har skett enligt budget för med 2 287 tkr. Under året har underhåll på 1 501 tkr tagits i anspråk ur underhållsfonden. Vid bokföringsårets slut uppgick underhållsfonden till 9 025 tkr.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

**Tidigare utfört underhåll**

Beskrivning	År	Kommentar
Markytor	2013	Lekplatser: utrustning, sand mm
Underhåll	2013	Fogning av tegelfogar
Belysning	2013	Ytterbelysning
Tvättstugeutrustning	2013	Tvättmaskin, torktumlare
Huskropp utvändigt	2016	Ytterdörrar
Markytor	2016	Asfaltering
Huskropp utvändigt	2017	Balkonger
Huskropp utvändigt	2018	Resterande ytterdörrar
Huskropp utvändigt	2019	Tegellagning fogar
Markytor	2019	Asfaltering och målning linjer
Huskropp utvändigt	2020	Fasadtvätt, gavlar samt panelbyte
Installationer	2021	Ventilationsaggregat Rengöring tak samt lagning pergola
Huskropp utvändigt	2022	
Installationer	2023	Ventilationsaggregat Nya portar garage, taktvätt samt lagning och målning panel garage. Nyanockband tak, samt lagning balkong och dörrbromsar. Postboxar samt iordningställande mark, ny sandlåda.
Huskropp utvändigt	2023	
Markytor	2023	
Installationer	2024	Ventilationsaggregat
Huskropp utvändigt	2024	Montering nockband
Markytor	2024	Upprustning lekplats

**Årets utförda underhåll**

Beskrivning	Belopp
Installationer, ventilationsaggregat och värmeaggregat	1 063 812
Markytor, nya planteringar	437 583

Planerat underhåll	År	Kommentar
Installationer	2024-2027	Värmeanläggning/Ventilation
Huskropp utvändigt	2026-2029	Fasader, balkonger, fönster mm



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

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Lars Bokander	Ordförande	2026
Marianne Sjösten	Sekreterare	2026
Bengt Sjösten	Vice ordförande	2027
Hans Baxholm	Ledamot	2027
Sonny Karlsson	Ledamot	2027
Therése Bergman	Ledamot Riksbyggen	2026

  

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Alf Larsson	Suppleant	2026
Cecilia Sager	Suppleant	2027
Richard Andersson	Suppleant	2027

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Ernst & Young AB, Växjö	Auktoriserad revisor Förtroendevald	2026
Marta Sarnowska	revisor	2026

## Valberedning

	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Jan Söderlund	2026
Jens Granfelt	2026

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomi.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 65 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 0 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 65 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2026-01-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 980 kr/m<sup>2</sup>/år.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	4 046	3 969	3 878	3 801	3 747
Resultat efter finansiella poster*	-996	-548	-2 060	762	882
Resultat exkl avskrivningar	-490	-25	-1 537	1 285	1 405
Årets kassaflöde	-1 360	910	-1 684	848	935
Soliditet %*	20	22	24	29	27
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	100	100	99	100	100
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	996	977	953	937	923
Driftkostnader kr/kvm	935	840	1 249	508	457
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	565	499	461	474	402
Energikostnad kr/kvm*	294	247	215	188	183
Underhållsfond kr/kvm	2 223	2 030	1 877	2 172	1 868
Sparande kr/kvm*	249	334	409	351	402
Skuldsättning kr/kvm*	5 595	5 625	5 654	5 684	5 818
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 595	5 625	5 654	5 684	5 818
Räntekänslighet %*	5,6	5,8	5,9	6,0	6,2

\* obligatoriska nyckeltal

### Förklaring till nyckeltal

#### Nettoomsättning:

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

#### Resultat efter finansiella poster:

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

#### Soliditet:

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

#### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

#### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

#### Energikostnad kr/kvm:

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

#### Sparande:

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

### Skuldsättning kr/kvm:

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

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

### Räntekänslighet:

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

### Upplysning vid förlust:

Årets resultat uppgår till en förlust om 998 tkr, vilket beror på att föreningen utfört underhåll på fastigheten. Föreningen har höjt årsavgiften och har ett bra sparande och årets förlust anses inte påverka föreningens möjlighet till långsiktig finansiering.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 974 476	8 239 254	-3 554 844	-547 785
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-547 785	547 785
Reservering underhållsfond		2 287 000	-2 287 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 501 395	1 501 395	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0			
Överföring från uppskrivningsfonden			0	
Årets resultat				-997 626
<b>Vid årets slut</b>	<b>2 974 476</b>	<b>9 024 859</b>	<b>-4 888 234</b>	<b>-997 626</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 102 629
Årets resultat	-997 626
Årets fondreservering enligt stadgarna	-2 287 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 501 395
<b>Summa</b>	<b>-5 885 860</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

### Att balansera i ny räkning i kr

**- 5 885 860**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 046 480	3 969 432
Övriga rörelseintäkter	Not 3	881	300
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 047 361</b>	<b>3 969 732</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-3 795 865	-3 409 073
Övriga externa kostnader	Not 5	-253 550	-294 847
Personalkostnader	Not 6	-106 599	-174 851
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-507 610	-522 884
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 663 623</b>	<b>-4 401 655</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-616 262</b>	<b>-431 922</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	90 670	152 671
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-470 013	-268 533
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-379 343</b>	<b>-115 862</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-995 605</b>	<b>-547 785</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat	Not 10	-2 021	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-997 626</b>	<b>-547 785</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	24 647 064	25 151 197
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	56 114	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	270 008	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>24 973 185</b>	<b>25 151 197</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	63 000	63 000
Andra långfristiga fordringar	Not 15	325 000	325 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>388 000</b>	<b>388 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>25 361 185</b>	<b>25 539 197</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 16	0	8 996
Övriga fordringar	Not 17	24 254	892
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 18	200 340	149 458
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>224 594</b>	<b>159 346</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 19	4 913 797	6 274 078
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 913 797</b>	<b>6 274 078</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 138 331</b>	<b>6 433 423</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>30 499 576</b>	<b>31 972 620</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
<strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>		
<strong>Eget kapital</strong>		
<strong>Bundet eget kapital</strong>		
Medlemsinsatser	2 974 476	2 974 476
Fond för yttre underhåll	9 024 859	8 239 254
<strong>Summa bundet eget kapital</strong>	<strong>11 999 335</strong>	<strong>11 213 730</strong>
<strong>Fritt eget kapital</strong>		
Balanserat resultat	-4 888 234	-3 554 844
Årets resultat	-997 626	-547 785
<strong>Summa fritt eget kapital</strong>	<strong>-5 885 860</strong>	<strong>-4 102 629</strong>
<strong>Summa eget kapital</strong>	<strong>6 113 475</strong>	<strong>7 111 101</strong>
<strong>SKULDER</strong>		
<strong>Långfristiga skulder</strong>		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	0
<strong>Summa långfristiga skulder</strong>	<strong>0</strong>	<strong>0</strong>
<strong>Kortfristiga skulder</strong>		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	22 710 000
Leverantörsskulder	Not 21	890 570
Skatteskulder	Not 22	88 549
Övriga skulder	Not 23	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 24	696 982
<strong>Summa kortfristiga skulder</strong>	<strong>24 386 101</strong>	<strong>24 861 519</strong>
<strong>Summa eget kapital och skulder</strong>	<strong>30 499 576</strong>	<strong>31 972 620</strong>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025	2024
<strong>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</strong>		
Rörelseresultat	-616 262	-431 922
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	507 610	522 884
Förändring inkomstskatt	-2 021	
	<strong>-110 674</strong>	<strong>90 961</strong>
Erhållen ränta	47 746	152 671
Erlagd ränta	-371 876	-251 155
<strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</strong>	<strong>-434 803</strong>	<strong>-7 523</strong>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-22 264	-67 111
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-453 615	1 104 944
<strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten</strong>	<strong>-910 683</strong>	<strong>1 030 310</strong>
<strong>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</strong>		
Investeringar i inventarier	-59 590	0
Investeringar i pågående byggnation	-270 008	
<strong>Kassaflöde från investeringsverksamheten</strong>	<strong>-329 598</strong>	<strong>0</strong>
<strong>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</strong>		
Amortering av lån	-120 000	-120 000
<strong>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</strong>	<strong>-120 000</strong>	<strong>-120 000</strong>
<strong>ÅRETS KASSAFLÖDE</strong>		
Årets kassaflöde	-1 360 280	910 310
Likvida medel vid årets början	6 274 078	5 363 768
Likvida medel vid årets slut	4 913 797	6 274 078
Kassa och Bank BR	4 913 797	6 274 078



# 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.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag. Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

## 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	Slutår
Byggnader	Linjär	2069
Standardförbättringar fasadbeklädnad	Linjär	2025
Maskiner (gräsklippare)	Linjär	2035

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 976 788	3 898 836
Kabel-tv-avgifter	66 528	66 528
Övriga lokalintäkter	0	750
Övriga ersättningar	3 167	3 319
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-1
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>4 046 480</b>	<b>3 969 432</b>

I föreningens årsavgift ingår vatten, värme samt tillgång till 1 st garage samt 1 st förråd. Även bostadsrättstillägg ingår för boende. Avgift för kabeltv tillkommer på avin (12 kanaler). El för eget bruk, bredband samt hemförsäkring får boende själv stå för.

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	881	300
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>881</b>	<b>300</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-1 501 395	-1 381 777
Reparationer	-205 879	-118 335
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-417 648	-383 400
Försäkringspremier	-76 817	-68 588
Kabel- och digital-TV	-73 250	-72 893
Återbäring från Riksbyggen	900	300
Obligatoriska besiktningar	-21 044	-19 063
Snö- och halkbekämpning	-63 644	-70 259
Drift och förbrukning, övrigt	0	-22 019
Förbrukningsinventarier	-21 672	-7 535
Fordons- och maskinkostnader	0	-2 436
Vatten	-273 961	-178 978
Fastighetsel	-74 630	-73 920
Uppvärmning	-843 648	-751 666
Sophantering och återvinning	-166 658	-99 004
Förvaltningsarvode drift	-56 518	-159 500
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-3 795 865</b>	<b>-3 409 073</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-214 311	-205 781
IT-kostnader	-8 435	0
Företagsförsäkringar	0	-583
Arvode, yrkesrevisorer	-17 500	-18 547
Övriga försäljningskostnader	-1	0
Övriga förvaltningskostnader	0	-1 205
Kreditupplysningar	-297	-1 153
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-1 734	-4 751
Kontorsmateriel	-4 823	-5 401
Medlems- och föreningsavgifter	-2 100	-1 890
Konsultarvoden	0	-51 676
Bankkostnader	-2 747	-2 750
Övriga externa kostnader	-1 602	-1 111
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-253 550</b>	<b>-294 847</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Lön till kollektivanställda	-32 390	-37 632
Styrelsearvoden	-52 984	-57 150
Sammanträdesarvoden	-6 200	-37 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 560	-4 920
Pensionskostnader	211	-2 349
Sociala kostnader	-13 676	-35 599
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-106 599</b>	<b>-174 851</b>

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

	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-447 884	-447 884
Avskrivningar tillkommande utgifter	-56 250	-75 000
Avskrivning Maskiner och inventarier	-3 476	0
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-507 610</b>	<b>-522 884</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ränteintäkter från likviditetsplacering	90 242	152 319
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	377	0
Övriga ränteintäkter	51	352
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>90 670</b>	<b>152 671</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-470 013	-267 814
Övriga räntekostnader	0	-719
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-470 013</b>	<b>-268 533</b>

**Not 10 Skatt på årets resultat**

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Statlig inkomstskatt	-2 021	0
<b>Summa skatt på årets resultat</b>	<b>-2 021</b>	<b>0</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	37 629 941	37 629 941
Mark	1 932 584	1 932 584
Tillkommande utgifter	1 500 000	1 500 000
Markinventarier	55 732	55 732
	<b>41 118 257</b>	<b>41 118 257</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>41 118 257</b>	<b>41 118 257</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

## Vid årets början

Byggnader	-10 228 177	-9 780 293
Tillkommande utgifter	-1 443 750	-1 368 750
Markinventarier	-55 732	-55 732
	<b>-11 727 659</b>	<b>-11 204 775</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-447 884	-447 884
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-56 250	-75 000
Årets avskrivning markinventarier	0	0
	<b>-504 134</b>	<b>-522 884</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut****Akkumulerade upp- och nedskrivningar**

Uppskrivning mark	3 000 000	3 000 000
Nedskrivning byggnad	-7 239 401	-7 239 401
	<b>-4 239 401</b>	<b>-4 239 401</b>

**Restvärde enligt plan vid årets slut****Varav**

Byggnader	19 714 479	20 162 363
Mark	4 932 584	4 932 584
Tillkommande utgifter	0	56 250

## Taxeringsvärden

Småhus	58 580 000	58 580 000
--------	------------	------------

---

### Totalt taxeringsvärde

<b>58 580 000</b>	<b>58 580 000</b>
-------------------	-------------------

varav byggnader

30 482 000	30 482 000
------------	------------

varav mark

28 098 000	28 098 000
------------	------------

## Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
--	------------	------------

---

### Vid årets början

Maskiner och inventarier

30 960	30 960
--------	--------

<b>30 960</b>	<b>30 960</b>
---------------	---------------

### Årets anskaffningar

Maskiner och inventarier (åkergräsklippare)

59 590	
--------	--

<b>59 590</b>	<b>0</b>
---------------	----------

### Utrangeringar

Maskiner och inventarier

-30 960	0
---------	---

<b>-30 960</b>	<b>0</b>
----------------	----------

---

### Summa anskaffningsvärde vid årets slut

<b>59 590</b>	<b>30 960</b>
---------------	---------------

### Akkumulerade avskrivningar enligt plan

#### Vid årets början

Maskiner och inventarier

-30 960	-30 960
---------	---------

<b>-30 960</b>	<b>-30 960</b>
----------------	----------------

#### Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar

Utrangering maskiner och inventarier - gjord avskrivning

30 960	
--------	--

<b>30 960</b>	<b>0</b>
---------------	----------

### Årets avskrivningar

Maskiner och inventarier

-3 476	
--------	--

<b>-3 476</b>	<b>0</b>
---------------	----------

### Akkumulerade avskrivningar

Maskiner och inventarier

-3 476	-30 960
--------	---------

### Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

<b>-3 476</b>	<b>-30 960</b>
---------------	----------------

### Restvärde enligt plan vid årets slut

<b>56 114</b>	<b>0</b>
---------------	----------

### Varav

Maskiner och inventarier

56 114	0
--------	---

## Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-12-31	2024-12-31
--	------------	------------

Pågående (installation av laddboxar)

270 008	0
---------	---

---

### Vid årets slut

<b>270 008</b>	<b>0</b>
----------------	----------



<b>Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	63 000	63 000
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>63 000</b>	<b>63 000</b>
<b>Not 15 Andra långfristiga fordringar</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Övriga finansiella instrument	325 000	325 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>325 000</b>	<b>325 000</b>
<b>Not 16 Kund- avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Avgifts- och hyresfordringar	0	8 996
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>0</b>	<b>8 996</b>
<b>Not 17 Övriga fordringar</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Skattekonto	943	892
Momsfordringar	23 311	0
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>24 254</b>	<b>892</b>
<b>Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Upplupna ränteintäkter	42 924	0
Förutbetalda försäkringspremier	81 869	76 817
Förutbetalt förvaltningsarvode	53 578	53 578
Förutbetald kabel-tv-avgift	18 624	18 313
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 345	750
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>200 340</b>	<b>149 458</b>
<b>Not 19 Kassa och bank</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Bankmedel	4 096 730	5 745 911
Transaktionskonto	817 067	528 166
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>4 913 797</b>	<b>6 274 078</b>



## Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	22 710 000	22 830 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-120 000	-120 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-22 590 000	-22 710 000
<b>Summa övriga skulder till kreditinstitut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats <sup>*</sup>	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,41%	2026-05-28	12 000 000	0	0,00	12 000 000
SWEDBANK	2,48%	2026-09-25	10 830 000	0,00	120 000,00	10 710 000
<b>Summa</b>			<b>22 830 000</b>	<b>0,00</b>	<b>120 000,00</b>	<b>22 710 000</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 120 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 480 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 22 110 000 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbank lån om 12 000 000 kr och 10 710 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

## Not 21 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	112 760	130 972
Ej reskontraförda leverantörsskulder	777 810	53 578
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>890 570</b>	<b>184 550</b>

## Not 22 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	88 549	50 360
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>88 549</b>	<b>50 360</b>

## Not 23 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	0	26 987
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>0</b>	<b>26 987</b>

**Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	10 000	24 801
Upplupna räntekostnader	150 936	52 799
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	1 237 500
Upplupna elkostnader	8 163	7 324
Upplupna vattenavgifter	15 955	14 964
Upplupna värmekostnader	105 405	103 908
Upplupna kostnader för renhållning	4 506	0
Upplupna revisionsarvoden	0	17 000
Upplupna styrelsearvoden	66 075	78 935
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 896
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 785	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	331 157	230 495
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>696 982</b>	<b>1 769 622</b>

**Not 25 Ställda säkerheter**

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	24 000 000	24 000 000

**Not 26 Eventualförpliktelser**

	2025-12-31	2024-12-31
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser		

**Not 27 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

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



## Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 24 mars 2026

---

Växjö datum som framgår av vår elektroniska underskrift

---

Lars Bokander, ordförande

---

Marianne Sjösten

---

Bengt Sjösten, vice ordförande

---

Sonny Karlsson

---

Hans Baxholm

---

Therése Bergman

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår digitala underskrift  
Ernst & Young AB, Växjö

---

Michaela Karlsson  
Auktoriserad revisor  
Ernst & Young AB,

---

Marta Samowska  
Förtroendevald revisor



# Verifikat

Dokument-ID 09222115557576565133

## Dokument

### 211313 Årsredovisning 2025

Huvuddokument

24 sidor

Startades 2026-04-27 15:47:16 CEST (+0200) av Lena

Artursson (LA)

Färdigställt 2026-04-29 14:02:56 CEST (+0200)

## Initierare

Lena Artursson (LA)

Riksbyggen

lena.artursson@riksbyggen.se

## Signerare

Lars Bokander (LB)

larsbokander@gmail.com

Signerade 2026-04-28 14:52:12 CEST (+0200)

Bengt Sjösten (BS)

bengtsjosten@telia.com

Signerade 2026-04-28 07:06:53 CEST (+0200)

Hans Baxholm (HB)

hassbax@yahoo.se

Signerade 2026-04-27 19:32:31 CEST (+0200)

Marianne Sjösten (MS1)

majsan.sjosten@telia.com

Signerade 2026-04-27 18:03:38 CEST (+0200)

Therese Bergman (TB)

therese.bergman@riksbyggen.se

Signerade 2026-04-27 16:06:07 CEST (+0200)

Marta Sarnowska (MS2)

marta\_sarnowska@yahoo.com

Signerade 2026-04-29 07:02:02 CEST (+0200)

Michaela Karlsson (MK)

michaela.karlsson@se.ey.com

Signerade 2026-04-29 14:02:56 CEST (+0200)

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



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Växjöhus nr 13, org.nr 716403-8122

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Växjöhus nr 13 för räkenskapsår 2025-01-01 – 2025-12-31.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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.

#### De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 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 det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

#### *Den förtroendevalde revisorns ansvar*

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

#### *Uttalande*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggens Brf Växjöhus nr 13 för räkenskapsår 2025-01-01 – 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### *Grund för uttalande*

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. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### *Styrelsens ansvar*

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

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

#### *Revisorns ansvar*

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen
- 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 ersättningskyldighet 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 de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Växjö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Michaela Karlsson  
Auktoriserad revisor  
Ernst & Young AB

Marta Sarnowska  
Förtroendevald revisor

# Verifikat

Dokument-ID 09222115557576566072

## Dokument

**RB Brf Växjöhus nr 13 2025.12**

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2026-04-27 15:49:59 CEST (+0200) av Lena

Artursson (LA)

Färdigställt 2026-04-29 14:02:00 CEST (+0200)

## Initierare

**Lena Artursson (LA)**

Riksbyggen

lena.artursson@riksbyggen.se

## Signerare

**Marta Sarnowska (MS)**

marta\_sarnowska@yahoo.com

Signerade 2026-04-29 10:47:36 CEST (+0200)

**Michaela Karlsson (MK)**

michaela.karlsson@se.ey.com

Signerade 2026-04-29 14:02:00 CEST (+0200)

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



---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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 lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## Ekonomisk förening

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

## Folkrörelse

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

## Fond för inre underhåll

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

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

## **Interimsfordringar**

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

## **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

## **Kortfristiga skulder**

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

## **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

## **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

## **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

## **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur 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 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.

# RB BRF Växjöhus nr 13

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RB BRF Växjöhus nr 13 i samarbete med  
Riksbyggen*

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

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

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

