

# Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Lokstallet i Växjö  
Org nr: 769632-0147





---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen  
Bostadsrättsförening Lokstallet i Växjö  
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 49 131 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-04-02. Nuvarande stadgar registrerades 2024-11-06.

Föreningen har sitt säte i Växjö kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år vilket beror på ökade reparations- och driftskostnader samt nedskrivning av osäker fordran.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 15% till 12%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 138% till 137%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 742 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 753 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Växjö Aftonlandet 1 i Växjö Kommun, på vilken 8 byggnader har uppförts med 136 lägenheter och 1 lokal.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.



<b>Lägenhetsfördelning</b>	
<b>Standard</b>	<b>Antal</b>
1 rum och kök	42
2 rum och kök	45
3 rum och kök	36
4 rum och kök	9
5 rum och kök	4

<b>Dessutom tillkommer</b>	
<b>Användning</b>	<b>Antal</b>
Antal lokaler	1
Antal garage	48
Antal p-platser	25

Total tomtarea	5 339 m <sup>2</sup>
Bostäder bostadsrätt	8 218 m <sup>2</sup>
Lokaler hyresrätt	94 m <sup>2</sup>
Gästlägenhet	29 m <sup>2</sup>
Gemensamhetslokaler	72 m <sup>2</sup>
Garagelokaler	1 714 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	1 909 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	228 054 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	259 603 000 kr

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Småland och Blekinge med omnejd. 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	Förvaltningsavtal
Bixia	El förbrukning
VEAB	El nät
Växjö kommun	Vatten och avlopp
SSAM	Renhållning
PreZero Recycling	Återvinning
Ragn-Sells	Återvinning
Telia	Digitala tjänster
Telavox	Kommunikationsplattform

## 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 537 tkr och planerat underhåll för 71 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 normal inte några standardförbättringar eller tillkommande byggnationer.

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 uppdaterades senast i oktober 2025, och visar ett underhållsbehov på 34 768 tkr för de närmaste 30 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år ligger på 1 159 tkr (114 kr/m<sup>2</sup>). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 039 tkr (103 kr/m<sup>2</sup>).

Föreningens underhållsfond uppgick vid verksamhetsårets ingång till 3 341 tkr. Avsättning har skett enligt budget för 2025 med 1 039 tkr. Under året har 71 kr tagits i anspråk av underhållsfonden. Vid bokföringsårets slut uppgår den totala underhållsfonden till 4 309 tkr.

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

<b>Tidigare utfört underhåll</b>		
<b>Beskrivning</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Installationer	2024	Byte lyftlinor i hiss
Garage och p-plats	2024	Byte fjädrar i garageport

  

<b>Årets utförda underhåll</b>		
<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>	
Installationer, kortläsare till cykelförrådet	28 106	
Garage och p-platser, byte fjädrar i garageport	43 079	



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>
Olle Jansson	Ordförande	2027
Pernilla Walldnö	Sekreterare	2027
Maria Nilsson	Vice ordförande	2026
Leif Andergren	Ledamot	2026
Jeannette Engvall	Ledamot Riksbyggen	2026

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Gull-Britt Persson	Suppleant	2027
Linda Gustafsson	Suppleant	2026
Peter Thörnblad	Suppleant	2027
Urban Gustafsson	Suppleant	2026

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Access Revision AB, Patrik Hansén	Auktoriserad revisor	2026
Daniel Gesovski	Förtroendevald revisor	2026

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Jan Jerlehag	2026

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Adam Birgersson	2026
Jan Jerlehag – sammankallande	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 ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 211 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 209 personer.

Föreningens årsavgift ändrades den 1 januari 2025 då den höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 6% från och med 1 januari 2026.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 730 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 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 13 st).

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	7 908	7 757	7 284	6 592	6 330
Resultat efter finansiella poster*	-1 989	-1 819	-1 382	-1 855	-1 809
Resultat exkl avskrivningar	753	923	1 360	887	933
Årets kassaflöde	410	74	794	199	-
Soliditet %*	72	72	72	72	72
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	84	89	84	87	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	839	836	775	592	581
Driftkostnader kr/kvm	340	284	337	418	353
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	333	272	337	418	353
Energikostnad kr/kvm*	156	137	143	149	-
Underhållsfond kr/kvm	421	330	241	178	118
Sparande kr/kvm*	81	102	140	88	-
Skuldsättning kr/kvm*	9445	9513	9587	9759	-
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	11 497	11 722	11 814	11 906	-
Räntekänslighet %*	13,7	14,0	15,2	17,1	-

\* 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 vilka för denna förening är digitalavgift, IMD-elavgift och IMD-vattenavgift) 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 vilka för denna förening är digitalavgift, IMD-elavgift och IMD-vattenavgift) 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 förlust kan härledas till ökade kostnader för reparationer och övrig drift, samt höga avskrivningar. Årets resultat är 170 tkr sämre än föregående år.

För att bedöma föreningens kapacitet att finansiera kommande planerat underhåll, jämförs sparandet per kvadratmeter med det rekommenderade sparandet enligt underhållsplanen. För närvarande ligger föreningens sparande på 106 kr/kvm, vilket är något under det rekommenderade sparandet på 114 kr/kvm. Större underhåll ligger relativt långt fram i tiden. Detta indikerar att föreningen uppfyller sitt sparande enligt den 30-åriga underhållsplanen.

För att säkerställa en fortsatt god likviditet beslutades det under budgetarbetet hösten 2025 att genomföra en avgiftshöjning på 6% från och med den 1 januari 2026. För att behålla det rekommenderade sparandet enligt underhållsplanen, samt att klara ett positivt kassaflöde med hänsyn till ökade räntekostnader, kommer föreningen under det kommande budgetarbetet för 2027 att granska och eventuellt justera både intäkter och kostnader ytterligare.



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	264 327 000	3 341 193	-9 783 780	-1 819 045
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 819 045	1 819 045
Reservering underhållsfond		1 039 000	-1 039 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-71 186	71 186	
Årets resultat				-1 988 905
<b>Vid årets slut</b>	<b>264 327 000</b>	<b>4 309 007</b>	<b>-12 570 639</b>	<b>-1 988 905</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-11 602 825
Årets resultat	-1 988 905
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 039 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	71 186
<b>Summa</b>	<b>-14 559 544</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 14 559 544**

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	7 908 188	7 757 366
Övriga rörelseintäkter	Not 3	428 027	1 320
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 336 214</b>	<b>7 758 686</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-3 481 348	-2 872 457
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 497 937	-1 213 433
Personalkostnader		-195 488	-184 949
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 741 975	-2 741 975
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 916 748</b>	<b>-7 012 814</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>419 467</b>	<b>745 872</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	36 064	58 256
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-2 444 435	-2 623 174
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 408 371</b>	<b>-2 564 917</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 988 905</b>	<b>-1 819 045</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 988 905</b>	<b>-1 819 045</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 8	347 765 758	350 507 733
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>347 765 758</b>	<b>350 507 733</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 9	68 000	68 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>68 000</b>	<b>68 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>347 833 758</b>	<b>350 575 733</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 10	23 969	91 757
Övriga fordringar	Not 11	1 895	58 538
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	698 273	643 769
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>724 137</b>	<b>794 063</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 13	3 506 455	3 096 876
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 506 455</b>	<b>3 096 876</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 230 592</b>	<b>3 890 939</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>352 064 350</b>	<b>354 466 672</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		264 327 000	264 327 000
Fond för yttre underhåll		4 309 008	3 341 193
<strong>Summa bundet eget kapital</strong>		<strong>268 636 008</strong>	<strong>267 668 193</strong>
<strong>Fritt eget kapital</strong>			
Balanserat resultat		-12 570 639	-9 783 780
Årets resultat		-1 988 905	-1 819 045
<strong>Summa fritt eget kapital</strong>		<strong>-14 559 544</strong>	<strong>-11 602 825</strong>
<strong>Summa eget kapital</strong>		<strong>254 076 464</strong>	<strong>256 065 369</strong>
<strong>SKULDER</strong>			
<strong>Långfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	61 310 000	71 655 000
<strong>Summa långfristiga skulder</strong>		<strong>61 310 000</strong>	<strong>71 655 000</strong>
<strong>Kortfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	34 337 500	24 680 000
Leverantörsskulder		670 935	662 164
Skatteskulder	Not 15	136 570	172 060
Övriga skulder	Not 16	210 083	75 496
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 322 799	1 156 582
<strong>Summa kortfristiga skulder</strong>		<strong>36 677 886</strong>	<strong>26 746 303</strong>
<strong>Summa eget kapital och skulder</strong>		<strong>352 064 350</strong>	<strong>354 466 672</strong>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025	2024
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	419 467	745 872
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 741 975	2 741 975
	<b>3 161 442</b>	<b>3 487 847</b>
Erhållen ränta	376	58 256
Erlagd ränta	-2 477 689	-2 599 757
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>684 129</b>	<b>946 347</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	105 613	-123 790
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	307 338	1 373
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 097 080</b>	<b>823 930</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering av lån	-687 500	-750 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-687 500</b>	<b>-750 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		
Årets kassaflöde	409 580	73 930
Likvida medel vid årets början	3 096 876	3 022 945
Likvida medel vid årets slut	3 506 455	3 096 876
Kassa och Bank BR	3 506 455	3 096 876



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

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

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120

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	5 999 976	5 882 412
Hyror, lokaler	144 758	95 408
Hyror, garage	539 520	552 960
Hyror, p-platser	194 400	195 000
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-23 040	-57 600
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-43 355	-16 280
Rabatter	-34 626	0
Vattenavgifter*	238 450	239 676
Elavgifter*	359 490	362 755
Kabel-tv-avgifter*	381 888	381 888
Gemensamhetslokaler och övernattningslägenhet	52 700	37 400
Övriga intäkter	98 026	83 748
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>7 908 188</b>	<b>7 757 366</b>

\*Obligatoriska avgifter som räknas in i föreningens årsavgift.

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	185 325	1 320
Försäkringsersättningar	242 702	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>428 027</b>	<b>1 320</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-71 186	-113 807
Reparationer	-536 530	-241 192
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-50 540	-86 030
Försäkringspremier	-105 358	-94 513
Digitala tjänster	-381 506	-383 473
Återbäring från Riksbyggen	3 600	1 100
Systematiskt brandskyddsarbete	-13 863	-7 464
Serviceavtal	-29 614	-23 525
Obligatoriska besiktningar	-163 767	-49 774
Bevakningskostnader	0	-23 666
Snö- och halkbekämpning	-37 850	-47 254
Förbrukningsinventarier	-8 754	-3 727
Vatten	-302 062	-248 215
Fastighetsel	-571 436	-451 833
Uppvärmning	-710 450	-688 413
Sophantering och återvinning	-479 169	-396 680
Utemiljö utöver avtal	-22 863	-13 991
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-3 481 348</b>	<b>-2 872 457</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	-1 144 330	-1 063 881
IT-kostnader	-2 679	-2 456
Arvode, yrkesrevisorer	-9 667	-9 354
Övriga försäljningskostnader	-26 423	-17 527
Övriga förvaltningskostnader	-15 678	-32 235
Kreditupplysningar	-5 007	-4 873
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-28 455	-31 809
Representation	-2 760	-1 224
Kontorsmateriel	0	-17 085
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-246 255	-60
Medlems- och föreningsavgifter	-6 800	-6 120
Bankkostnader	-5 417	-4 984
Övriga externa kostnader	-4 467	-21 825
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-1 497 937</b>	<b>-1 213 433</b>

**Not 6 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 bankkonton	35 687	58 296
Övriga ränteintäkter	376	-39
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>36 064</b>	<b>58 256</b>

**Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-2 442 872	-2 621 599
Övriga räntekostnader	-1 563	-1 575
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-2 444 435</b>	<b>-2 623 174</b>



**Not 8 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	329 037 000	329 037 000
Mark	34 960 711	34 960 711
	<b>363 997 711</b>	<b>363 997 711</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Mark	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>363 997 711</b>	<b>363 997 711</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-13 489 978	-10 748 003
	<b>-13 489 978</b>	<b>-10 748 003</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-2 741 975	-2 741 975
	<b>-2 741 975</b>	<b>-2 741 975</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-16 231 953</b>	<b>-13 489 978</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>347 765 758</b>	<b>350 507 733</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	312 805 047	315 547 022
Mark	34 960 711	34 960 711
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>228 054 000</b>	<b>259 603 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>181 851 000</i>	<i>201 400 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>46 203 000</i>	<i>58 203 000</i>

**Not 9 Andra långfristiga fordringar**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Andelar i Riksbyggens intresseförening	68 000	68 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>68 000</b>	<b>68 000</b>

**Not 10 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Avgifts- och hyresfordringar	111 098	91 757
Kundfordringar	176 494	0
Nedskrivning av kundfordringar	-263 623	0
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>23 969</b>	<b>91 757</b>

**Not 11 Övriga fordringar**

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 895	876
Momsfordringar	0	57 662
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>1 895</b>	<b>58 538</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	35 687	0
Förutbetalda försäkringspremier	112 284	105 358
Förutbetalt förvaltningsarvode	296 991	286 083
Förutbetald bredband och TV-avgift	93 599	93 807
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	159 712	158 521
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>698 273</b>	<b>643 769</b>

**Not 13 Kassa och bank**

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	2 077 410	2 377 410
Transaktionskonto	1 429 045	719 466
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 506 455</b>	<b>3 096 876</b>

**Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	95 647 500	96 335 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-750 000	-750 000
Nästa års villkorsändring av långfristiga skulder till kreditinstitut	-33 587 500	-23 930 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>61 310 000</b>	<b>71 655 000</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,07%	2026-12-01	33 650 000,00	0,00	62 500,00	33 587 500,00
STADSHYPOTEK	3,19%	2027-06-30	18 815 000,00	0,00	250 000,00	18 565 000,00
STADSHYPOTEK	3,54%	2028-03-30	19 940 000,00	0,00	375 000,00	19 565 000,00
STADSHYPOTEK	2,79%	2029-04-30	23 930 000,00	0,00	0,00	23 930 000,00
<b>Summa</b>			<b>96 335 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>687 500,00</b>	<b>95 647 500,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 750 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 3 000 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 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 Stadshypotek lån om 33 587 500 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.



<b>Not 15 Skatteskulder</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Skatteskulder	136 570	172 060
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>136 570</b>	<b>172 060</b>

<b>Not 16 Övriga skulder</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Lån under betalning	89 847	0
Övriga skulder	28 800	72 000
Mottagna depositioner	37 500	0
Skuld för moms	50 106	0
Skuld sociala avgifter och skatter	0	2 053
Clearing	3 830	1 443
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>210 083</b>	<b>75 496</b>

<b>Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Upplupna sociala avgifter	38 762	33 040
Upplupna räntekostnader	269 775	303 029
Upplupna driftskostnader	10 147	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	86 405
Upplupna elkostnader	62 945	60 001
Upplupna vattenavgifter	32 361	0
Upplupna värmekostnader	93 490	101 619
Upplupna kostnader för renhållning	9 533	6 989
Upplupna revisionsarvoden	10 000	10 000
Upplupna styrelsearvoden	123 368	105 158
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 906	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	667 513	450 342
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 322 799</b>	<b>1 156 582</b>

<b>Not 18 Ställda säkerheter</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	99 710 000	99 710 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

### **Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

## Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 7 april 2026.

Årsredovisningen undertecknas dag som framgår av vår elektroniska signatur.

---

Olle Jansson

---

Pernilla Walldnö

---

Maria Nilsson

---

Leif Andergren

---

Jeannette Engvall

Vår revisionsberättelse har lämnats dag som framgår av vår elektroniska signatur.

---

Patrik Hansén  
Auktoriserad revisor  
Access Revision AB

---

Daniel Gesovski  
Förtroendevald revisor





# Verifikat

Dokument-ID 09222115557575874779

## Dokument

<p><b>211475 Årsredovisning 2025</b> Huvuddokument 22 sidor Startades 2026-04-20 13:38:04 CEST (+0200) av Ulrika Nyman (UN) Färdigställt 2026-04-22 07:51:16 CEST (+0200)</p>	<p><b>211475 Bilagor 2025.pdf</b> Bilaga 1 5 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Ulrika Nyman (UN)</p>
---	---

## Initierare

<p><b>Ulrika Nyman (UN)</b> Riksbyggen ulrika.nyman@riksbyggen.se</p>
---

## Signerare

<p><b>Olle Jansson (OJ)</b> olle.jansson98@gmail.com</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "OLLE JANSSON" Signerade 2026-04-21 17:00:00 CEST (+0200)</p>	<p><b>Pernilla Walldnö (PW)</b> per.wal@live.se</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PERNILLA WALLDNÖ" Signerade 2026-04-20 15:51:28 CEST (+0200)</p>
<p><b>Maria Nilsson (MN)</b> maria@nilssonhub.se</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARIA NILSSON" Signerade 2026-04-20 16:56:33 CEST (+0200)</p>	<p><b>Leif Andergren (LA)</b> leif@andergren.se</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Leif Hans Erik Andergren" Signerade 2026-04-20 15:41:49 CEST (+0200)</p>



# Verifikat

Dokument-ID 09222115557575874779

Jeannette Engvall (JE)  
jeannette.engvall@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Jeannette Ingrid Margareta Engvall"  
Signerade 2026-04-20 13:45:23 CEST (+0200)

Daniel Gesovski (DG)  
dannegesovski@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"DANIEL GESOVSKI"  
Signerade 2026-04-21 21:17:39 CEST (+0200)

Patrik Hansén (PH)  
patrik.hansen@accessrevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"PATRIK ANDERS IVAR HANSÉN"  
Signerade 2026-04-22 07:51:16 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 RB BRF Lokstallet i Växjö  
Org.nr. 769632-0147

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB BRF Lokstallet i Växjö för år 2025.

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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och 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.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RB BRF Lokstallet i Växjö för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### **Grund för uttalanden**

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

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

### **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Växjö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Patrik Hansén  
Auktoriserad revisor

Daniel Gesovski  
Förtroendevald revisor

# Verifikat

Dokument-ID 09222115557575876305

## Dokument

**RB 2025 Lokstallet**  
Huvuddokument  
2 sidor  
Startades 2026-04-20 13:41:54 CEST (+0200) av Ulrika Nyman (UN)  
Färdigställt 2026-04-22 07:51:32 CEST (+0200)

## Initierare

**Ulrika Nyman (UN)**  
Riksbyggen  
ulrika.nyman@riksbyggen.se

## Signerare

**Daniel Gesovski (DG)**  
dannegesovski@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"DANIEL GESOVSKI"  
Signerade 2026-04-20 14:20:51 CEST (+0200)

**Patrik Hansén (PH)**  
patrik.hansen@accessrevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"PATRIK ANDERS IVAR HANSÉN"  
Signerade 2026-04-22 07:51:32 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 innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

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

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

## Riksbyggen förvaltar

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

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

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje 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.

---

# Riksbyggen Bostadsrättsförening Lokstallet i Växjö

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Lokstallet i Växjö i samarbete med  
Riksbyggen*

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

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

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

