

Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

RBF Växjöhus nr 13
Org nr: 716403-8122



Obs! Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning eller kontakt med din bank. *my*

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista *ms*



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Växjöhus nr 13 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2018-01-01 till 2018-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-08-25. Nuvarande stadgar registrerades 2018-08-15.

Föreningen har sitt säte i Växjö kommun.

Årets resultat är 624 tkr sämre än föregående år p.g.a. högre kostnader för reparationer främst vattenskador, ökad fastighetsskatt samt underhållskostnader för byte av resterande ytterdörrar.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat med 746 tkr jämfört med föregående år beroende på högre kostnader för underhåll, reparationer, fastighetsavgift, uppvärmning, el och vatten. Räntekostnaderna är jämförbara med fg år.

Årets resultat jämfört med budget har minskat med 814 tkr p.g.a. högre driftkostnader, reparationskostnader för vattenskador samt underhållskostnader som inte var budgeterade.

Antagen budget för kommande verksamhetsår 2019 ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 309% till 328%.

I resultatet ingår avskrivningar med 530 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 827 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 Väderkvarnsbacken i Växjö.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring *mf*

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
8	15	15	4	42

Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser
42	23

Total tomtarea 24 316 m²

Total bostadsarea 4 059 m²

Årets taxeringsvärde 39 339 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 28 435 000 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

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Systematiskt brandskyddsarbete (SBA)	Riksbyggen
El (rörlig del)	Luleå Energi
El (nätdel)	Växjö Energi AB
Fjärrvärme	Växjö Energi AB
Vatten/avfall	Växjö Kommun
Fastighetsförsäkring	Folksam
Kabel-TV	Com Hem AB

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 481 tkr och planerat underhåll för 357 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. m)

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

Föreningens underhållsplan som senast gjordes november 2018 visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 446 tkr per år 30 år framåt, som motsvarar en kostnad på 357 kr/m².

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 10 694 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 069 tkr (264 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 800 tkr (197 kr/m²).

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen understiger reserveringen den genomsnittliga underhållskostnaden, varför man bör öka avsättning till underhållsfonden.

Föreningens underhållsfond uppgift totalt vid bokföringsårets ingång till 4 862 tkr för föreningens kommande underhåll. Avsättningen har skett enligt budget för 2018 och enligt beslut av stämma med 800 tkr. Under året har underhåll på 357 tkr tagits i anspråk ur underhållsfonden. Vid bokföringsårets slut uppgick underhållsfonden till 5 305 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Markytor	2013	Lekplatser: utrustning, sand mm
Huskropp	2013	Fogning av tegelfogar
Belysning	2013	Ytterbelysning
Tvättstugeutrustning	2013	Tvättmaskin, torktumlare
Huskropp, utvändigt	2016	Ytterdörrar
Markytorl	2016	Asfaltering
Huskropp, utvändigt	2017	Balkonger 67 tkr

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt, resterande ytterdörrar	357 tkr

Planerat underhåll

Planerat underhåll	År	Kommentar
Huskropp, utvändigt	2020-2021	Fönster
Markytor	2021	Utemiljö
Huskropp, utvändigt	2021-2023	Målning: taksprång o våtrum
Installationer	2021-2023	Värmeanläggning/Ventilation
Huskropp, utvändigt	2021-2022	Fasader, balkonger mm
Huskropp, utvändigt	2027-2029	Yttertak <i>PN</i>

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Bengt Sjösten	Ledamot, ordförande	2018
Ewa Karlsson	Ledamot, sekreterare	2018
Anders Lindqvist	Ledamot, vice ordförande	2019
Eleni Puzic	Ledamot	2018
Gunni Rydström	Ledamot	2019
Eva Lundberg	Ledamot Riksbyggen	2018

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Henrik Blomdahl	Suppleant	2018
Inga Andersson	Suppleant	2019
Caroline Nyd	Suppleant Riksbyggen	2018

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jens Granfelt	Förtroendevald revisor	2018
Ernst & Young AB, Mikael Svensson	Auktoriserad revisor	2018

Revisorssuppleant förtroendevald	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Alf Larsson	2018

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Rickard Andreasson, sammankallande	2018
Jonny Söderberg	2018
Jurate Weidby	2018

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har flera vattenskador inträffat samt pågår det fortfarande utredning kring ev missljud från ventilation hos en boende.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 62 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 62 personer. Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Föreningens årsavgift ändrades 2018-04-01 då den höjdes med 1,5 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höjd årsavgift fr o m 2019-01-01 med 1,5%.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 880 kr/m²/år.

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

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. *m*

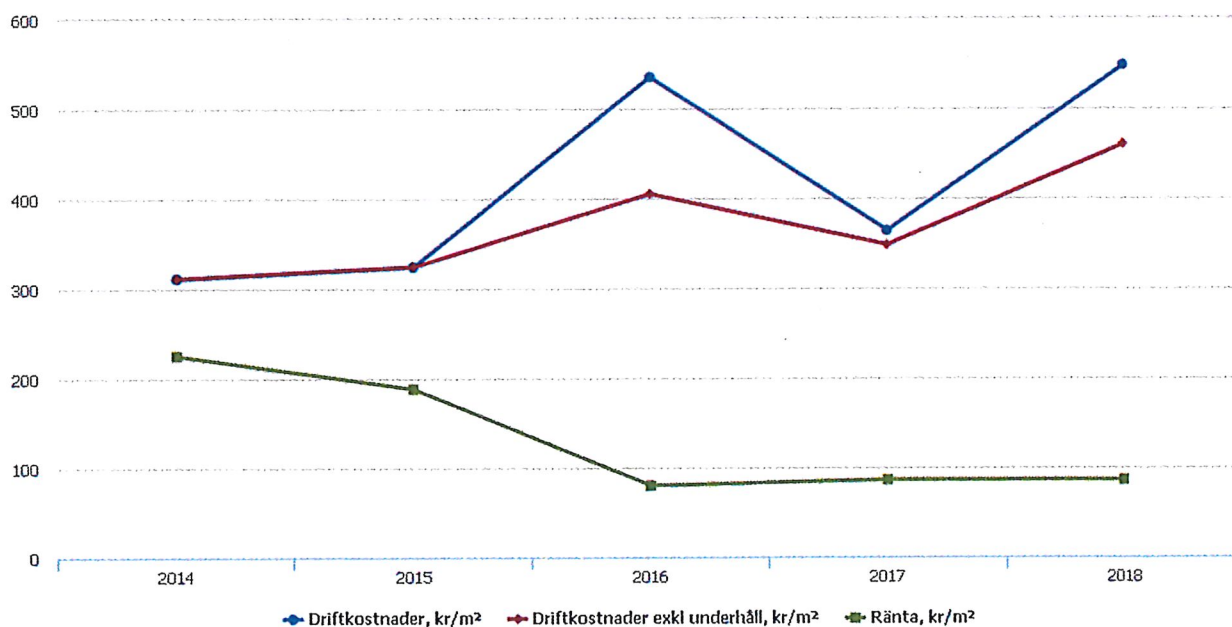
Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen. Följande aktiviteter är genomförda.

- Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.
- Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.
- Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar. Dessutom ligger det i underhållsplanen att närmaste åren byta ut fönster till mer energieffektiva sådana.

Under året har bostadsrättsföreningen använt 27 718 kWh fastighetsel och 773 MWh värmeenergi. Det är en minskning sedan föregående år med 117 kWh el och en ökning med 45 MWh värme. *ms*

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	3 571	3 531	3 531	3 531	3 552
Resultat exklusive avskrivningar	827	1 455	793	1 203	1 159
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	27	655	-7	403	359
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	197	197	197	197	197
Balansomslutning	32 661	33 143	32 938	33 655	33 526
Soliditet %	20	18	16	15	13
Avgifts- och hyresbortfall %	328	309	253	225	206
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	880	870	870	870	861
Driftkostnader, kr/m ²	548	364	535	324	311
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	460	348	405	324	311
Ränta, kr/m ²	86	86	80	188	225
Underhållsfond, kr/m ²	1 307	1 198	1 001	932	736
Lån, kr/m ²	6 343	6 520	6 697	6 874	7 052
Värmeförbrukning, MWh klimatkorrigerad	773	728	741	702	715
Vattenförbrukning, m ³	4022	4131	4614	4291	4181
El, kWh	27718	27835	25001	24999	24023



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 974 476	4 861 687	-2 630 115	920 467
Disposition enl. årsstämmobeslut			920 467	-920 467
Reservering underhållsfond		800 000	-800 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-357 000	357 000	
Årets resultat				296 557
Vid årets slut	2 974 476	5 304 687	-2 152 648	296 557

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-1 709 648
Årets resultat	296 557
Årets reservering underhållsfond enligt stadgarna	-800 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	357 000
Summa	-1 856 091

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning -1 856 091

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 570 546	3 530 687
Övriga rörelseintäkter	Not 3	127 271	70 948
Summa rörelseintäkter		3 697 817	3 601 635
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 224 766	-1 478 945
Övriga externa kostnader	Not 5	-164 629	-205 415
Personalkostnader	Not 6	-147 683	-124 370
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-530 469	-534 182
Summa rörelsekostnader		-3 067 548	-2 342 913
Rörelseresultat		630 269	1 258 722
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	6 048	1 150
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	7 562	7 974
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-347 323	-347 379
Summa finansiella poster		-333 713	-338 255
Resultat efter finansiella poster		296 557	920 467
Årets resultat		296 557	920 467

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	28 288 651	28 819 120
Summa materiella anläggningstillgångar		28 288 651	28 819 120
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	63 000	63 000
Andra långfristiga fordringar	Not 13	325 000	325 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		388 000	388 000
Summa anläggningstillgångar		28 676 651	29 207 120
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 14	13 924	13 924
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	116 419	111 958
Summa kortfristiga fordringar		130 343	125 882
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	3 854 352	3 810 385
Summa kassa och bank		3 854 352	3 810 385
Summa omsättningstillgångar		3 984 696	3 936 267
Summa tillgångar		32 661 347	33 143 387

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 974 476	2 974 476
Fond för yttre underhåll		5 304 687	4 861 687
Summa bundet eget kapital		8 279 163	7 836 163
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 152 648	-2 630 115
Årets resultat		296 557	920 467
Summa fritt eget kapital		-1 856 091	-1 709 648
Summa eget kapital		6 423 072	6 126 515
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	25 025 000	25 745 000
Summa långfristiga skulder		25 025 000	25 745 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	720 000	720 000
Leverantörsskulder	Not 18	-32 773	62 875
Skatteskulder	Not 19	87 694	5 913
Övriga skulder	Not 20	28 670	25 396
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	409 684	457 688
Summa kortfristiga skulder		1 213 275	1 271 872
Summa eget kapital och skulder		32 661 347	33 143 387

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	2057
Standardförbättringar fasadbeklädnad (2005)	Linjär 20 år	2025
Markinventarie lekutrustning (2013)	Linjär 5 år	2018

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges. *m*

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 570 546	3 530 687
Summa nettoomsättning	3 570 546	3 530 687

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Kabel-tv-avgifter	55 440	55 436
Övriga avgifter	75	0
Övriga ersättningar	7 738	3 136
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	2	82
Försäkringsersättningar	64 016	12 294
Summa övriga rörelseintäkter	127 271	70 948

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-357 000	-67 167
Reparationer	-480 688	-263 379
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-295 043	-213 263
Försäkringspremier	-36 715	-34 967
Kabel- och digital-TV	-60 837	-56 690
Återbäring från Riksbyggen	4 250	3 500
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-1 607
Snö- och halkbekämpning	-49 146	-33 076
Drift och förbrukning, övrigt	0	-640
Förbrukningsinventarier	-40 529	-9 968
Fordons- och maskinkostnader	-1 120	-830
Vatten	-189 459	-156 797
Fastighetsel	-40 361	-36 491
Uppvärmning	-547 092	-523 959
Sophantering och återvinning	-69 840	-66 610
Förvaltningsarvode drift	-61 187	-17 000
Summa driftkostnader	-2 224 766	-1 478 945

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-124 156	-186 234
Hyra inventarier & verktyg	-1 283	0
Företagsförsäkringar	-626	0
Arvode, yrkesrevisorer	-10 138	-9 875
Övriga förvaltningskostnader	-1 119	-1 275
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 641	-2 016
Kontorsmateriel	-4 219	-2 375
Telefon och porto	-478	0
Medlems- och föreningsavgifter	-5 460	-2 730
Bankkostnader	-180	-910
Övriga externa kostnader	-8 330	0
Summa övriga externa kostnader	-164 629	-205 415

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Lön till kollektivanställda	-36 288	-30 195
Styrelsearvoden	-39 000	-30 367
Sammanträdesarvoden	-23 100	-23 100
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-17 020	-14 910
Övriga kostnadsersättningar	-6 830	-5 200
Övriga personalkostnader	0	-600
Sociala kostnader	-25 445	-19 998
Summa personalkostnader	-147 683	-124 370

Not 7 Avskrivning av materiella anläggningstillgångar

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-448 036	-448 036
Avskrivning Om- och tillbyggnader	-75 000	-75 000
Avskrivning Markinventarier	-7 433	-11 146
Summa avskrivning av materiella anläggningstillgångar	-530 469	-534 182

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Utdelning på andelar i Riksbyggen intresseförening	6 048	1 150
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	6 048 ^{m)}	1 150

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	7 562	7 972
Övriga ränteintäkter	0	2
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7 562	7 974

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-347 443	-315 851
Övriga räntekostnader	0	-31 528
Övriga finansiella kostnader	120	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-347 323	-347 379

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden	2018-12-31	2017-12-31
--------------------	------------	------------

Vid årets början

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
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	41 118 257	41 118 257

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-11 332 088	-10 884 052
Tillkommande utgifter	-918 750	- 843 750
Markinventarier	-48 299	-37 153
	-12 299 137	-11 764 955

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-448 036	-448 036
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-75 000	-75 000
Årets avskrivning markinventarier	-7 433	-11 146
	-530 469	-534 182

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-12 829 606	-12 299 137
--	--------------------	--------------------

Akkumulerade upp- och nedskrivningar

Uppskrivning mark	3 000 000	3 000 000
Nedskrivning byggnad	-3 000 000	-3 000 000
	0	0

Restvärde enligt plan vid årets slut

	28 288 651	28 819 120
--	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	25 849 817	26 297 853
Mark	1 932 584	1 932 584
Tillkommande utgifter	506 250	581 250
Markinventarier	0	7 433

Taxeringsvärden

Småhus	39 339 000	28 435 000
--------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde	39 339 000	28 435 000
------------------------------	-------------------	-------------------

<i>varav byggnader</i>	<i>24 387 000</i>	<i>17 221 000</i>
------------------------	-------------------	-------------------

<i>varav mark</i>	<i>14 952 000</i>	<i>11 214 000</i>
-------------------	-------------------	-------------------

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2018-12-31	2017-12-31
--	-------------------	-------------------

Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	63 000	63 000
---	--------	--------

Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	63 000	63 000
---	---------------	---------------

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
--	-------------------	-------------------

Obligationer	325 000	325 000
--------------	---------	---------

Summa andra långfristiga fordringar	325 000	325 000
--	----------------	----------------

Marknadsvärde per 2018-12-31 är 955 452 kr.

Not 14 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
--	-------------------	-------------------

Skattekonto	13 924	13 924
-------------	--------	--------

Summa övriga fordringar	13 924	13 924
--------------------------------	---------------	---------------

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
--	-------------------	-------------------

Förutbetalda försäkringspremier	42 135	36 715
---------------------------------	--------	--------

Förutbetald vattenavgift	0	15 281
--------------------------	---	--------

Förutbetald renhållning	0	4 486
-------------------------	---	-------

Förutbetald kabel-tv-avgift	14 710	14 398
-----------------------------	--------	--------

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	59 574	41 078
---	--------	--------

Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	116 419	111 958
---	----------------	----------------

m)

Not 16 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Handkassa	5 000	5 000
Bankmedel	3 169 709	1 962 146
Transaktionskonto	679 644	1 843 239
Summa kassa och bank	3 854 352	3 810 385

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	25 745 000	26 465 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-720 000	-720 000
Långfristig skuld vid årets slut	25 025 000	25 745 000

Kreditgivare	Räntesats *	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,37%	2019-11-29	12 000 000,00	0,00	12 000 000,00
SWEDBANK	0,98%	2019-09-11	2 825 000,00	600 000,00	2 225 000,00
SPINTAB	1,37%	2020-09-11	11 640 000,00	120 000,00	11 520 000,00
Summa			26 465 000,00	720 000,00	25 745 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 720 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 720 000 kr årligen. Av den långfristiga skulden förfaller 2 880 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 22 145 000 kr, förfaller senare än 5 år efter balansdagen.

Not 18 Leverantörsskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Leverantörsskulder	-32 773	62 875
Summa leverantörsskulder	-32 773	62 875

Not 19 Skatteskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skatteskulder	87 694	5 913
Summa skatteskulder	87 694	5 913

Skatteskulden beror på nytt ökat taxeringsvärde för fastigheten 2018.

Not 20 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	28 670	25 396
Summa övriga skulder	28 670	25 396

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna sociala avgifter	5 485	0
Upplupna räntekostnader	68 535	69 824
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	13 269
Upplupna elkostnader	8 729	6 163
Upplupna värmekostnader	67 063	67 327
Upplupna revisionsarvoden	11 125	10 000
Upplupna styrelsearvoden	18 284	11 265
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	230 463	279 840
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	409 684	457 688

Not 22 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	38 049 000	38 049 000

Not 23 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Växjö den 2 april 2019
Ort och datum

Bengt Sjösten
Bengt Sjösten

Anders Lindqvist
Anders Lindqvist

Gunni Rydström
Gunni Rydström

Ewa Karlsson
Ewa Karlsson

Eleni Puzic
Eleni Puzic

Eva Lundberg
Eva Lundberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 6 april 2019

Mikael Svensson
Ernst & Young AB
Mikael Svensson
Auktoriserad revisor

Jens Granfelt
Jens Granfelt
Förtroendevald revisor

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 2018-01-01 - 2018-12-31.

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 2018 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 på fel.

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 avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 på fel, 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 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 av Riksbyggens Brf Växjöhus nr 13 för år 2018-01-01 - 2018-12-31 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 tryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god 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 6 april 2019



Mikael Svensson
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB



Jens Granfelt
Förtroendevald
revisor

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Arsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

RBF Växjöhus nr 13

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF 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

