

# Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

BRF Härden i Växjö  
Org nr: 769623-1435



**Tänk på att spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning eller kontakt med din bank**

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse .....	3
Resultaträkning .....	9
Balansräkning .....	10
Noter .....	12

## Bilagor

Att bo i BRF  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Härden i Växjö får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2022-01-01 till 2022-12-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-05-12. Nuvarande stadgar registrerades 2018-11-16.

Föreningen har sitt säte i Växjö kommun.

Årets resultat är 133 tkr sämre än föregående år. Den största förändringen beror på ökad personalkostnad (höjda arvoden enl stämmobeslut) samt ökad räntekostnad för lån.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat med 90 tkr jf fg år. Under året har lagstadgad OVK-besiktning utförts samt att kostnad för snö- och halkbekämpning, fastighetsel, uppvärmning och sophantering har ökat jf fg år. Kostnad för vatten ligger under fg års kostnad. Personalkostnaderna har ökat enligt stämmobeslut jf fg år. Räntekostnaderna har ökat med 23 tkr jf föregående år p g a högre ränteläge. Under året har föreningen extraamorterat av ett lån på 1,6 milj.

Årets resultat jämfört med budget avviker med -201 tkr. Avvikelsen beror främst på att inget underhåll var budgeterat men utförts med 98 tkr, högre räntekostnad, högre personalkostnader samt att vissa driftkostnader ökat mer än budgeterat. Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår har under året förändrats från 63 % till 198 %.

Kommande verksamhetsår har föreningen 0 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 359 % till 198 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 431 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 582 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheternas Växjö Stolphålet 1, Fornlämningen 1 och Härden 9 i Växjö kommun med därpå uppförda 8 st byggnader med 32 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2005. Fastighetens adress är Olsvägen 1-5, 7, 59 och 61 i Växjö.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

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

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	12
3 rum och kök	20
Summa	32

### Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	32

Bostäder hyresrätt	123 m <sup>2</sup>
Bostäder bostadsrätt	1 908 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea*	2 031 m <sup>2</sup>

\*Bostadsarea korrigerad enligt ekonomisk plan samt fastighetsdeklaration 2022.

Årets taxeringsvärde	37 113 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	27 589 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

### Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
El (förbrukning)	Bixia
Fastighetsförsäkring	Folksam
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsskötsel	Riksbyggen
Återvinning	Stena Recycling AB
El (nät)	VEAB
Fjärrvärme	VEAB
Vatten	Växjö kommun
Avfallshantering	SSAM 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 68 tkr och planerat underhåll för 98 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i november 2022 och visar på ett underhållsbehov på 20 121 tkr för de närmaste 30 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 634 tkr (312 kr/kvm), då hänsyn tagits till fondsaldo. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 634 tkr eller 312 kr/kvm. Styrelsens intentioner är att kunna sätta av enligt underhållsplanen.

**Underhållsfond:** Vid bokföringsårets ingång har Brf Härden totalt avsatt 1 117 tkr för föreningens kommande underhåll till underhållsfonden. Avsättning har skett enligt budget 2023 och prognos 2022 med ytterligare 634 tkr. Under året har 0 tkr tagits i anspråk av underhållsfonden. Vid bokföringsårets slut uppgick den totala underhållsfonden till 1 751 tkr.

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

**Tidigare utfört underhåll**

Beskrivning	År	Kommentar
Målning	2013	Fönster och gemensamma förråd
Målning	2015	Målning loftgångar
Målning	2016	Målning av balkongräcken mm
Värmesystem	2017	Byte av fjärrvärmeväxlare
Målning	2018	Målning fönster och fasad
Installationer	2019	Byte av låssystem
Huskropp utvändigt	2020	Målning fönster samt balkongdörrar bak, gavlar mm
Garage- och p-platser	2021	Komplettering armaturer och belysning

**Årets utförda underhåll**

Beskrivning	Belopp
Installationer, byte rörelsevakter trappor	35 044
Markytor, borttag häck och nyplantering	63 263
	<u>98 307</u>

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>
Emma Eklund	Ordförande	2023
Ann-Christin Alhem	Vice ordförande	2023
Helena Skarp	Ledamot	2023
<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Therese Källner	Suppleant	2023

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Ernst & Young AB, Växjö	Auktoriserad revisor	2023

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Katalin Seiner	2023

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har vid extrastämma december 2022 godkänt att kommande hyresrätter som sägs upp kommer att försäljas och upplåtas till bostadsrätt vartefter (ses som väsentlig ändring av lägenhet enligt stadgarna).

En hyresgäst har sagt upp sitt hyresavtal 2022, varpå denna lägenhet kommer försäljas under våren 2023 och upplåtas till bostadsrätt.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 41 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 42 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2021-04-01 då den höjdes med 5 %.

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

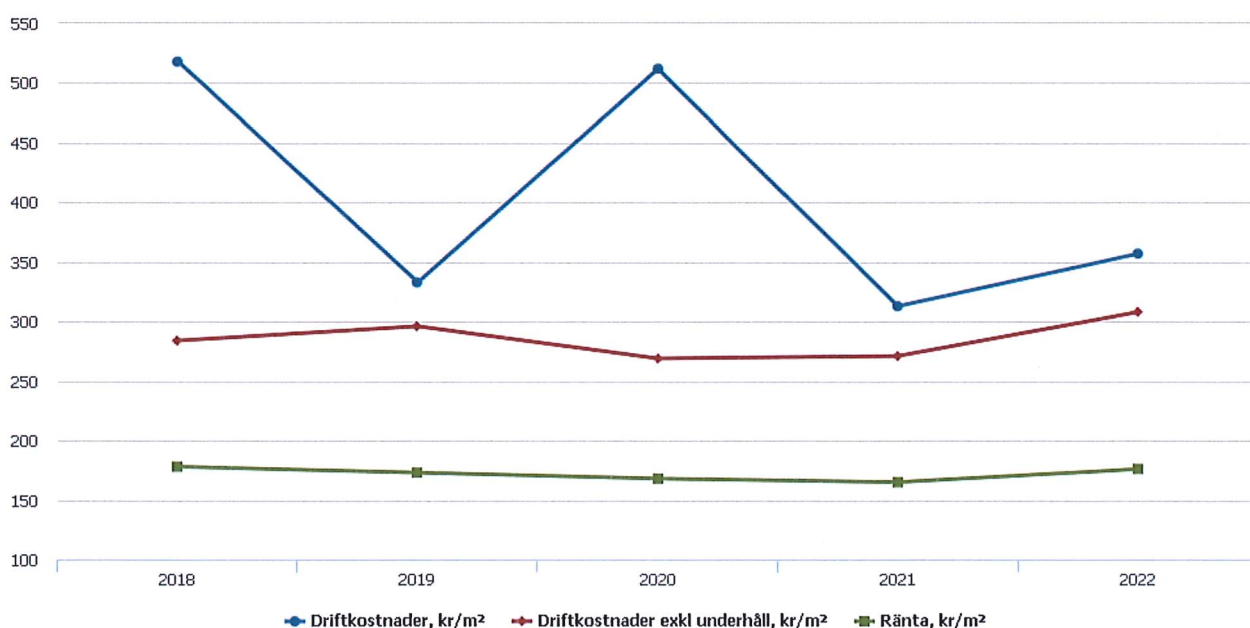
Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 925 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade, förutom två st som är upplåtna som hyresrätter (oför fg år). Detta innebär ett "dolt" kapital för föreningen, som kan nyttjas vartefter uppsägning sker då tanken är att försälja och upplåta dessa vartefter.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 931	1 907	1 841	1 839	1 836
Resultat efter finansiella poster	151	284	-211	163	-359
Årets resultat	151	284	-211	160	-359
Resultat exklusive avskrivningar	582	715	220	590	72
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-52	56	-476	372	-234
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	312	324	342	107	150
Balansomslutning	35 450	37 332	37 531	38 306	38 657
Soliditet %	51	47	47	46	45
Likviditet % ink. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	198	63	40	368	357
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	198	359	347	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	925	914	879	879	879
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	357	313	512	333	518
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	308	271	269	296	284
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	176	165	168	173	178
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	862	550	267	167	97
Lån, kr/m <sup>2</sup>	8 441	9 461	9 702	9 957	10 213



**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 av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	17 846 000	1 411 000	1 116 795	-2 893 193	283 896
Disposition enl. årsstämmobeslut				283 896	-283 896
Reservering underhållsfond			634 000	-634 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			0	0	
Årets resultat					151 271
<b>Vid årets slut</b>	<b>17 846 000</b>	<b>1 411 000</b>	<b>1 750 795</b>	<b>-3 243 297</b>	<b>151 271</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 609 297
Årets resultat	151 271
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-634 000
<b>Summa</b>	<b>-3 092 026</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **-3 092 026**

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 931 382	1 906 755
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 894	20 123
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 938 276</b>	<b>1 926 878</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-724 615	-635 474
Övriga externa kostnader	Not 5	-232 227	-238 364
Personalkostnader	Not 6	-59 139	-13 138
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-430 916	-430 916
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 446 897</b>	<b>-1 317 891</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>491 379</b>	<b>608 986</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	17 793	10 306
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-357 901	-335 397
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-340 108</b>	<b>-325 091</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>151 271</b>	<b>283 896</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>151 271</b>	<b>283 896</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	33 770 508	34 201 424
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>33 770 508</b>	<b>34 201 424</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>33 770 508</b>	<b>34 201 424</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		547	540
Övriga fordringar	Not 11	183	93
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	58 938	42 573
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>59 668</b>	<b>43 206</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 13	1 620 247	3 087 549
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 620 247</b>	<b>3 087 549</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 679 915</b>	<b>3 130 755</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>35 450 423</b>	<b>37 332 179</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		19 257 000	19 257 000
Fond för yttre underhåll		1 750 795	1 116 795
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>21 007 795</b>	<b>20 373 795</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 243 297	-2 893 193
Årets resultat		151 271	283 896
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 092 026</b>	<b>-2 609 297</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>17 915 769</b>	<b>17 764 498</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	16 685 100	14 625 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>16 685 100</b>	<b>14 625 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	459 200	4 589 730
Leverantörsskulder	Not 15	48 438	38 644
Skatteskulder	Not 16	95 296	92 416
Övriga skulder	Not 17	27 639	6 135
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	218 981	215 755
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>849 554</b>	<b>4 942 681</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>35 450 423</b>	<b>37 332 179</b>

---

# 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	80

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 764 072	1 743 039
Hyror, bostäder	167 310	163 716
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 931 382</b>	<b>1 906 755</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga ersättningar	6 000	15 920
Fakturerade kostnader	0	3 071
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	-8
Övriga rörelseintäkter	900	1 140
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>6 894</b>	<b>20 123</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-98 307	-85 149
Reparationer	-68 005	-72 447
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-48 608	-46 688
Samfällighetsavgifter	-17 600	-17 600
Försäkringspremier	-24 973	-24 194
Obligatoriska besiktningar (2022 OVK utförd samt taköversyn)	-43 175	0
Snö- och halkbekämpning	-23 811	-16 932
Drift och förbrukning, övrigt	-144	-432
Förbrukningsinventarier	-102	-1 171
Fordons- och maskinkostnader	-737	0
Vatten	-89 037	-98 055
Fastighetsel (2022 högre elpriser)	-21 894	-9 951
Uppvärmning	-188 459	-184 975
Sophantering och återvinning	-79 164	-74 223
Förvaltningsarvode drift (2022 extratjänster kärltvätt o beskärning träd)	-20 600	-3 658
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-724 615</b>	<b>-635 474</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-205 743	-199 291
Arvode, yrkesrevisorer	-12 637	-10 331
Kreditupplysningar	-1 721	-6 738
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 965	-14 264
Representation	-380	0
Kontorsmateriel	-2 681	-2 565
Konsultarvoden	0	-2 925
Bankkostnader	-2 100	-1 550
Övriga externa kostnader	0	-700
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-232 227</b>	<b>-238 364</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Styrelsearvoden (2022 höjt enl stämmobeslut fg år)	-45 000	-10 000
Sociala kostnader (ökar p g a ovan)	-14 139	-3 138
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-59 139</b>	<b>-13 138</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-430 916	-430 916
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-430 916</b>	<b>-430 916</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	4 105	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	13 552	7 440
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	136	2 866
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>17 793</b>	<b>10 306</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-357 222	-334 767
Övriga räntekostnader	-679	-630
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-357 901</b>	<b>-335 397</b>

**Not 10 Byggnader och mark**
**Anskaffningsvärden**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	32 821 400	32 821 400
Mark	5 078 600	5 078 600
	<b>37 900 000</b>	<b>37 900 000</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>37 900 000</b>	<b>37 900 000</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**
**Vid årets början**

Byggnader	-3 698 576	-3 267 661
	<b>-3 698 576</b>	<b>-3 267 661</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-430 916	-430 916
	<b>-430 916</b>	<b>-430 916</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	<b>-4 129 492</b>	<b>-3 698 577</b>
--	-------------------	-------------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

	<b>33 770 508</b>	<b>34 201 424</b>
--	-------------------	-------------------

**Varav**

Byggnader	28 691 908	29 122 824
Mark	5 078 600	5 078 600

**Taxeringsvärden**

Bostäder	37 113 000	27 589 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>37 113 000</b>	<b>27 589 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>30 000 000</i>	<i>22 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>7 113 000</i>	<i>5 589 000</i>

**Not 11 Övriga fordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	183	93
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>183</b>	<b>93</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	27 967	24 973
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30 971	17 600
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>58 938</b>	<b>42 573</b>

**Not 13 Kassa och bank**

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	1 300 978	2 487 426
Transaktionskonto	319 269	600 122
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 620 247*</b>	<b>3 087 549</b>

\*Föreningen har extraamorterat ett lån under räkenskapsåret, se not 14 tabell rad 1.

**Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	17 144 300	19 214 730
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-459 200	-519 196
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-4 070 534
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>16 685 100</b>	<b>14 625 000</b>

Kreditgivare	Räntesats <sup>1</sup>	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK		2022-10-30	1 611 230,00	0,00	1 611 230,00	0,00
STADSHYPOTEK	2,02%	2024-09-30	8 625 000,00	0,00	0,00	8 625 000,00
STADSHYPOTEK	3,66%	2025-06-30	2 558 500,00	0,00	39 200,00	2 519 300,00
STADSHYPOTEK	1,57%	2026-09-30	6 420 000,00	0,00	420 000,00	6 000 000,00
<b>Summa</b>			<b>19 214 730,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2 070 430,00</b>	<b>17 144 300,00</b>

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 0 st lån om 0 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.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 459 200 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 836 800 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 14 848 300 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.



**Not 15 Leverantörsskulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	44 383	30 700
Ej reskontraförda leverantörsskulder	4 055	7 944
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>48 438</b>	<b>38 644</b>

**Not 16 Skatteskulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Skatteskulder	95 296	92 416
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>95 296</b>	<b>92 416</b>

**Not 17 Övriga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	27 639	6 135
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>27 639</b>	<b>6 135</b>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	15 368	11 376
Upplupna driftskostnader	11 419	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	12 833
Upplupna elkostnader	4 296	1 999
Upplupna värmekostnader	23 932	24 012
Upplupna kostnader för renhållning	2 817	2 133
Upplupna revisionsarvoden	12 618	12 231
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 888	3 658
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	145 644	147 514
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>218 981</b>	<b>215 755</b>

**Not 19 Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	22 962 000	22 962 000

**Not 20 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

**Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

## Styrelsens underskrifter

---

Ort och datum

---

Ann-Christin Alhem

---

Emma Eklund  
Ordförande

---

Helena Skarp

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB, Växjö

---

Michaela Karlsson  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557491701045




## Dokument

<b>211347 ÅR 2022</b> Huvuddokument 18 sidor <i>Startades 2023-04-27 12:21:40 CEST (+0200) av Caroline Nyd (CN)</i> <i>Färdigställt 2023-04-28 14:29:27 CEST (+0200)</i>	<b>211347 Bilagor 2022</b> Bilaga 1 5 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet <i>Bifogad av Caroline Nyd (CN)</i>
--	---

## Initierare

<b>Caroline Nyd (CN)</b> Riksbyggen <i>caroline.nyd@riksbyggen.se</i>
---

## Signerande parter

<b>Skarp Helena (SH)</b> <i>Helena.Skarp@tingsryd.se</i>  <hr/> <i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HELENA SKARP"</i> <i>Signerade 2023-04-27 13:55:00 CEST (+0200)</i>	<b>Emma Eklund (EE)</b> <i>emma77eklund@hotmail.com</i>  <hr/> <i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EMMA EKLUND"</i> <i>Signerade 2023-04-27 16:24:16 CEST (+0200)</i>
<b>Ann-Christin Alheim (AA)</b> <i>till.anki@gmail.com</i>  <hr/> <i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva Ann-Christin Alhem"</i> <i>Signerade 2023-04-28 13:08:17 CEST (+0200)</i>	<b>Michaela Karlsson (MK)</b> <i>Michaela.Karlsson@se.ey.com</i> <i>Signerade 2023-04-28 14:29:27 CEST (+0200)</i>



# Verifikat

Transaktion 09222115557491701045

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



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Härden i Växjö, org.nr 769623-1435

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Härden i Växjö för räkenskapsår 2022-01-01 –2022-12-31.

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 2022 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 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 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 revisionssed 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 Härden i Växjö för år 2022-01-01 – 2022-12-31 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 trygghande 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Växjö, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Michaela Karlsson  
Auktoriserad revisor  
Ernst & Young AB

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**MICHAELA KARLSSON**

**Auktoriserad revisor**

Serienummer: 19910716xxxx

IP: 94.140.xxx.xxx

2023-04-28 12:28:41 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

---

# Att bo i BRF

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

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

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

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, 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 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 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 planerliga 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.

---

# BRF Härden i Växjö

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Härden 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)

