

---

# Årsredovisning

2022-07-01 – 2023-06-30

RBF Växjöhus nr 1  
Org nr: 729500-3110



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

---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Växjöhus nr 1 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2022-07-01 till 2023-06-30

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 1963-05-27. Nuvarande stadgar registrerades 2019-03-14.

Föreningen har sitt säte i Växjö kommun.

Årets resultat är 1 020 tkr högre än föregående år. Förändringen beror främst på att föreningen låtit utföra underhåll med 1 143 tkr fg räkenskapsår jf med 102 tkr detta år.

Årets resultat ligger 1 477 tkr bättre än budget p g a att underhåll utförts tidigare än planerat. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger inte full kostnadstäckning, då föreningen budgeterar med 400 tkr för planerat underhåll.

Kommande verksamhetsår har föreningen 0 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet inklusive låneomförhandlingar, har under året förändrats från 401 % till 607 %.

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 401 % till 607 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 130 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 142 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Heimdal 2-5 i Växjö kommun. På fastigheterna finns totalt 4 byggnader med 32 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1942. Fastighetens adress är Wennerbergsgatan 6 A-B, 8 A-B, 10 A-B och 12 A-B i Växjö.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseförsäkring och bostadsrättstillägg för de boende. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.



**Lägenhetsfördelning**

<b>Standard</b>	<b>Antal</b>
2 rum och kök	32

Total tomtarea 4 306 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 1 304 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 18 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 18 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Småland. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

**Föreningen har ingått följande avtal**

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Fastighetsförsäkring inkl. bostadsrättstillägg	Folksam
El (förbrukning.)	Luleå Energi AB
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Fjärrvärme	VEAB
El (nät fast del)	VEAB
Sophantering	SSAM AB
Vatten	Växjö kommun



### 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 121 tkr och planerat underhåll för 103 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

### Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 21 846 tkr för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 728 tkr (558 kr/m<sup>2</sup>). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 673 tkr (516 kr/m<sup>2</sup>), då hänsyn tagits till redan avsatta medel till underhållsfonden.

### Underhållsfond:

Föreningens underhållsfond uppgick vid bokföringsårets ingång totalt till 1 642 tkr. Avsättning har skett enligt budget för 2023/2024 med 673 tkr. Under året har 103 tkr tagits i anspråk av underhållsfonden. Vid bokföringsårets slut uppgick den totala underhållsfonden till 2 212 tkr.

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

### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Undercentral	2010	Byte av värmeväxlare
Sophantering	2011	Installation av källsorteringskåp
Dränering	2013	Fuktsanering
Tvättstugeutrustning	2014	Byte av tumlare
Tvättstugeutrustning	2014	Nytt torkskåp
Tvättstugeutrustning	2015	Ny tvättmaskin
Gemensamma utrymmen,	2017	Målning källare
Installationer	2017	Byte termostatventiler, el källare
Huskropp utvändigt	2017	Mur och puts
Marktytor	2019	Nytt staket
Gemensamma utrymmen	2020	Brandvarnare o dörrstängare
Huskropp utvändigt	2020	Entrétak
Garage och p-platser	2020	Oljning staket samt målning dörrar
Gemensamma utrymmen	2021	Målning och renovering av trappuppgångar
Huskropp utvändigt	2021	Takrengöring med behandling

### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer, nödljus, utrymningsskyltar samt belysning vind	48 938
Huskropp utvändigt, takrengöring och behandling	53 628
	102 566

Planerat underhåll	År	Kommentar
Huskropp utvändigt	2024-2025	Målning fasad (det som behövs)

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

#### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Fredrik Håkansson (fr o m 2023-07-03)	Ordförande	2024
Jonas Nilsson (t o m 2023-07-02 avflyttad)	Ordförande	(2024)
Moa Olsson	Sekreterare	2024
Fredrik Håkansson (t o m 2023-07-02)	Vice ordförande	(2024)
Anna Ekelius fr o m 2023-05-25	Ledamot	2023
Margareta Sundquist	Ledamot	2024
Max Green	Ledamot Riksbyggen	2023

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anna Ekelius t o m 2023-05-24	Suppleant	(2023)
Laura Larsson-Kapp	Suppleant	2023
Caroline Nyd	Suppleant Riksbyggen	2023

#### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revisorcentrum i Skövde, huvudansvarig revisor		
Staffan Jansson	Auktoriserad revisor	2023
Övriga funktionärer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Rasmus Björkman	Valberedning	2023

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har ingått gruppavtal med Tele2 avseende internet, TV och telefoni fr o m 2023-06-15. Kostnad per månad är 174kr, vilket aviseras samtliga medlemmar fr o m juli 2023.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 48 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 43 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 10,0 % från och med 2024-01-01.

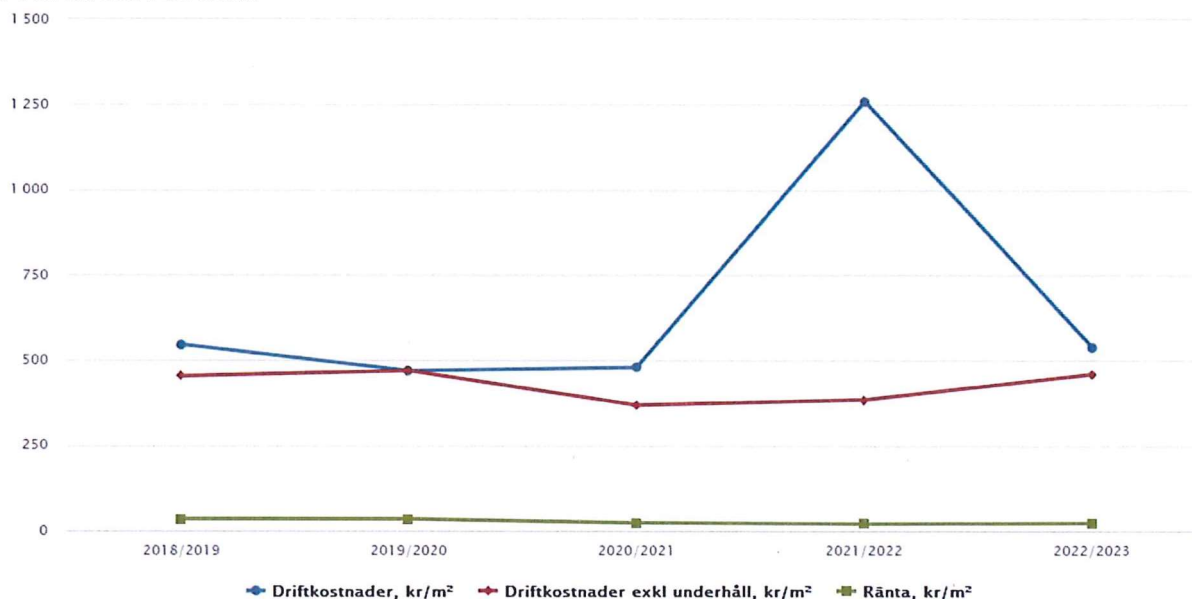
Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 806 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Tips! Alla medlemmar har tillgång till MittRiksbyggen, där det finns mycket matnyttigt såsom tips & trix för din bostadsrätt och hur du blir mer miljövänlig, dina avier, nyheter, info från din bostadsrättsförening (stämmoprotokoll, försäkring, årsredovisningar samt gällande stadgar), kontaktuppgifter till styrelse mm. Testa och logga in på [www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se) med ditt mobila e-leg alt. lösenord efter att du skapat konto.

## Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	1 051	1 030	1 010	1 000	1 000
Resultat efter finansiella poster	11	-1 009	15	129	45
Årets resultat	11	-1 009	15	129	45
Resultat exklusive avskrivningar	142	-879	145	260	175
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-531	-1 465	-485	-370	-25
Avsättning till underhållsfond kr/m²	516	449	483	483	153
Balansomslutning	3 101	3 304	4 193	4 242	4 192
Soliditet %	18	17	37	37	34
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	607	401	95	-	-
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	607	401	959	895	758
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	806	790	775	767	767
Driftkostnader, kr/m²	538	1 260	479	469	546
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	459	384	368	469	453
Ränta, kr/m²	22	20	23	34	35
Underhållsfond, kr/m²	1 697	1 259	1 684	1 313	830
Lån, kr/m²	1 771	1 812	1 854	1 896	1 937

**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	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	40 763	1 641 955	-113 913	-1 008 968
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 008 968	1 008 968
Reservering underhållsfond		673 000	-673 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-102 565	102 565	
Årets resultat				11 350
<b>Vid årets slut</b>	<b>40 763</b>	<b>2 212 390</b>	<b>-1 693 316</b>	<b>11 350</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 122 881
Årets resultat	11 350
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-673 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	102 565
<b>Summa</b>	<b>-1 681 966</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **-1 681 966**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr	2022-07-01		2021-07-01	
	2023-06-30		2022-06-30	
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>				
Nettoomsättning	Not 2	1 050 924		1 030 212
Övriga rörelseintäkter	Not 3	57 866		20 787
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 108 790</b>		<b>1 050 999</b>
<b>Rörelsekostnader</b>				
Driftskostnader	Not 4	-701 509		-1 643 435
Övriga externa kostnader	Not 5	-201 601		-201 578
Personalkostnader	Not 6	-58 876		-74 383
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-130 255		-130 255
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 092 241</b>		<b>-2 049 651</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>16 548</b>		<b>-998 652</b>
<b>Finansiella poster</b>				
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	2 000		9 600
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	21 323		6 721
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-28 521		-26 637
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-5 198</b>		<b>-10 316</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>11 350</b>		<b>-1 008 968</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>11 350</b>		<b>-1 008 968</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	1 327 996	1 458 252
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 327 996</b>	<b>1 458 252</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	100 000	100 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 427 996</b>	<b>1 558 252</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	0	18
Övriga fordringar	Not 14	1 688	40
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	21 977	52 280
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>23 665</b>	<b>52 338</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	1 649 385	1 692 929
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 649 385</b>	<b>1 692 929</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 673 049</b>	<b>1 745 267</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>3 101 046</b>	<b>3 303 519</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2023-06-30	2022-06-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	40 763	40 763
Fond för yttre underhåll	2 212 390	1 641 955
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>2 253 153</b>	<b>1 682 718</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	-1 693 316	-113 913
Årets resultat	11 350	-1 008 968
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-1 681 966</b>	<b>-1 122 881</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>571 187</b>	<b>559 837</b>
<b>SKULDER</b>		
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	2 254 444
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 254 444</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	54 324
Leverantörsskulder	Not 18	63 720
Skatteskulder	Not 19	9 699
Övriga skulder	Not 20	27 843
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	119 829
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>275 415</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>3 101 046</b>	<b>3 303 519</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. Räkna 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	Slutår
Byggnader slutavskriven	Linjär	Slutavskriven	2011
Förbättringsåtgärder, säkerhetsdörrar	Linjär	33	2034
Förbättringsåtgärder, stambyte	Linjär	40	2035

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Årsavgifter, bostäder	1 050 924	1 030 212
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 050 924</b>	<b>1 030 212</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Övriga ersättningar	11 164	17 914
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	-6
Erhållna statliga bidrag (avser elstöd)	10 802	0
Övriga rörelseintäkter	8 110	2 879
Försäkringsersättningar (avser vattenskador, se not 4 reparationer)	27 797	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>57 866</b>	<b>20 787</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Underhåll	-102 565	-1 142 500
Reparationer (i år avser 52 tkr vattenskador, se även not 3 utbetalad försäkringsersättning)	-120 939	-32 606
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-50 561	-48 608
Försäkringspremier	-16 968	-15 760
Återbäring från Riksbyggen	2 900	4 200
Systematiskt brandskyddsarbete (i år inköp av brandvarnare)	-16 637	-3 984
Obligatoriska besiktningar (avser OVK= Obligatorisk ventilationskontroll, som är lagstadgad, kostnad dubbel p g a vissa inte gett tillträde)	-20 188	-23 125
Snö- och halkbekämpning	-32 234	-25 398
Statuskontroll (i år, högre kostnad p g a att vissa inte gett tillträde)	-17 925	-36 875
Förbrukningsinventarier	-1 791	-4 661
Vatten	-43 476	-44 794
Fastighetsel	-41 536	-30 150
Uppvärmning	-194 848	-204 471
Sophantering och återvinning	-41 941	-34 702
Förvaltningsarvode drift (avser extratjänster)	-2 800	0
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-701 509</b>	<b>-1 643 435</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Förvaltningsarvode administration	-165 917	-162 127
Arvode, yrkesrevisor	-12 152	-10 220
Övriga förvaltningskostnader	-2 550	-700
Kreditupplysningar	-41	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 573	-22 026
Representation	-5 706	0
Kontorsmateriel	-2 914	-2 100
Medlems- och föreningsavgifter	-1 440	-1 760
Köpta tjänster	0	-365
Bankkostnader	-1 847	-2 280
Övriga externa kostnader (avser digital tjänst styrelserummet)	-2 461	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-201 601</b>	<b>-201 578</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Styrelsearvoden	-14 000	-15 000
Sammanträdesarvoden	-30 800	-41 600
Sociala kostnader	-14 076	-17 783
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-58 876</b>	<b>-74 383</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Avskrivningar tillkommande utgifter	-130 255	-130 255
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-130 255</b>	<b>-130 255</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Utdelning på andelar i Riksbyggen Intresseförening	2 000	9 600
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>2 000</b>	<b>9 600</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Ränteintäkter från bankkonton (Swedbank)	2 584	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering (SBAB)	18 737	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	14
Övriga ränteintäkter	2	6 707
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>21 323</b>	<b>6 721</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-28 521	-26 578
Övriga räntekostnader	0	-59
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-28 521</b>	<b>-26 637</b>

**Not 11 Byggnader och mark**
**Anskaffningsvärden**

	2023-06-30	2022-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	709 811	709 811
Mark	21 530	21 530
Tillkommande utgifter	4 739 049	4 739 049
	<b>5 470 390</b>	<b>5 470 390</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>5 470 390</b>	<b>5 470 390</b>

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

Byggnader	-709 811	-709 811
Tillkommande utgifter	-3 302 327	-3 172 072
	<b>-4 012 138</b>	<b>-3 881 883</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning tillkommande utgifter	-130 255	-130 255
	<b>-130 255</b>	<b>-130 255</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	<b>-4 142 393</b>	<b>-4 012 138</b>
--	-------------------	-------------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

	<b>1 327 997</b>	<b>1 458 252</b>
--	------------------	------------------

**Varav**

Byggnader	0	0
Mark	21 530	21 530
Tillkommande utgifter	1 306 467	1 436 722

**Taxeringsvärden**

Bostäder	18 000 000	18 000 000
----------	------------	------------

**Totalt taxeringsvärde**

	<b>18 000 000</b>	<b>18 000 000</b>
--	-------------------	-------------------

<i>varav byggnader</i>	<i>11 400 000</i>	<i>11 400 000</i>
------------------------	-------------------	-------------------

<i>varav mark</i>	<i>6 600 000</i>	<i>6 600 000</i>
-------------------	------------------	------------------

**Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2023-06-30	2022-06-30
200 st garantikapitalbevis á 500 kr i Riksbyggen Intresseförening	100 000	100 000
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>100 000</b>	<b>100 000</b>

**Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2023-06-30	2022-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	0	18
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>0</b>	<b>18</b>

**Not 14 Övriga fordringar**

	2023-06-30	2022-06-30
Skattekonto	1 688	40
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>1 688</b>	<b>40</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna ränteintäkter	13 012	3 341
Förutbetalda försäkringspremier	8 965	8 004
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	40 935
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>21 977</b>	<b>52 280</b>

**Not 16 Kassa och bank**

	2023-06-30	2022-06-30
Bankmedel	1 241 432	1 231 947
Transaktionskonto	407 953	460 982
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 649 385</b>	<b>1 692 929</b>

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-06-30	2022-06-30
Inteckningslån	2 308 768	2 363 092
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-54 324	-54 324
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	0	0
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>2 254 444</b>	<b>2 308 768</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,22%	2025-11-25	2 363 092,00	0,00	54 324,00	2 308 768,00
<b>Summa</b>			<b>2 363 092,00</b>	<b>0,00</b>	<b>54 324,00</b>	<b>2 308 768,00</b>

\*Senast kända räntesatser



Under nästa räkenskapsår har föreningen inga lån som ska villkorsändras och därmed behövs de inte klassiceras som kortfristig skuld. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 54 324 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Av den långfristiga skulden förfaller 217 296 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld på 2 037 148 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

#### Not 18 Leverantörsskulder

	2023-06-30	2022-06-30
Leverantörsskulder	63 720	57 556
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>63 720</b>	<b>57 556</b>

#### Not 19 Skatteskulder

	2023-06-30	2022-06-30
Skatteskulder	56 379	5 818
Debiterad preliminärskatt	-46 680	0
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>9 699</b>	<b>5 818</b>

#### Not 20 Övriga skulder

	2023-06-30	2022-06-30
Skuld sociala avgifter och skatter	27 843	35 744
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>27 843</b>	<b>35 744</b>

#### Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna räntekostnader	2 582	2 642
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	14 609	168 750
Upplupna elkostnader	2 881	5 364
Upplupna värmekostnader	8 503	9 109
Upplupna revisionsarvoden	11 588	10 686
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	2 100
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	79 666	82 821
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>119 829</b>	<b>281 472</b>

#### Not 22 Ställda säkerheter

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckningar	4 246 837	4 246 837

#### Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

## Styrelsens underskrifter

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Fredrik Håkansson, ordförande

\_\_\_\_\_  
Margareta Sundquist

\_\_\_\_\_  
Moa Olsson

\_\_\_\_\_  
Anna Ekelius

\_\_\_\_\_  
Max Green

Vår revisionsberättelse har lämnats

\_\_\_\_\_  
Revisorscentrum i Skövde AB  
Staffan Jansson  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557504351196




## Dokument

<p><b>211301 ÅR 2022</b> Huvuddokument 18 sidor <i>Startades 2023-11-08 16:11:38 CET (+0100) av Caroline Nyd (CN)</i> <i>Färdigställt 2023-11-10 10:33:25 CET (+0100)</i></p>	<p><b>211301 Bilagor 2022</b> Bilaga 1 5 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet <i>Bifogad av Caroline Nyd (CN)</i></p>
---	--

## Initierare

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

## Signerare

<p><b>Staffan Jansson (SJ)</b> <i>Staffan@revisorscentrum.se</i></p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "STAFFAN JANSSON" <i>Signerade 2023-11-10 10:33:25 CET (+0100)</i></p>	<p><b>Fredrik Håkansson (FH)</b> <i>f_hakansson@hotmail.com</i></p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "FREDRIK HÅKANSSON" <i>Signerade 2023-11-08 18:40:08 CET (+0100)</i></p>
<p><b>Moa Olsson (MO)</b> <i>moao@live.se</i></p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Moa Amanda Olsson" <i>Signerade 2023-11-08 19:05:39 CET (+0100)</i></p>	<p><b>Maggan Sundqvist (MS)</b> <i>maggansqt@bredband.net</i></p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kicka Margareta Sundquist" <i>Signerade 2023-11-08 17:44:44 CET (+0100)</i></p>



# Verifikat

Transaktion 09222115557504351196

Max Green (MG)  
max.green@riksbyggen.se



---

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Max  
Arvid Green"  
Signerade 2023-11-09 07:52:44 CET (+0100)

Anna Ekelius (AE)  
anna.ekelius@hotmail.com



---

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ANNA JANGRYD EKELIUS"  
Signerade 2023-11-08 18:42:38 CET (+0100)

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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Växjöhus nr 1 Org.nr 729500-3110

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Växjöhus nr 1 för räkenskapsåret 2022-07-01 – 2023-06-30.

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 30 juni 2023 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 misstag.

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

#### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Växjöhus nr 1 för räkenskapsåret 2022-07-01 – 2023-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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.

Skövde dag som framgår av digital signering

RevisorsCentrum i Skövde AB

Staffan Jansson  
Auktoriserad revisor



# 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."

## STAFFAN JANSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19660412xxxx

IP: 94.254.xxx.xxx

2023-11-10 09:18:24 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 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 överlätas 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, driftkostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

## Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

## Soliditet

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

## Ställda säkerheter

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

## Avskrivning av byggnader

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

## Årsavgift

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

## Årsredovisning

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

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning



med 22 procent.

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

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga 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 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Växjöhus nr 1 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)

