

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

RB BRF Lokstallet i Växjö
Org nr: 769632-0147



Medlemsvinst

RB BRF Lokstallet i Växjö är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

Det här året uppgick beloppet till 9 700 kr i återbäring samt 1 360 kr i utdelning.



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Lokstallet i Växjö
får härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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.

Föreningen har sitt säte i Växjö kommun.

Årets resultat är 472 tkr bättre än föregående år främst på grund av höjda årsavgifter och erhållet offentligt elstöd. Räntekostnaderna har ökat med 562 tkr jämfört med föregående år på grund av villkorsändrat lån med högre räntesats.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 10% till 17%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 107% till 132%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 742 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 360 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsavgifter

Den 1 oktober 2018 förvärvades Växjö Aftonlandet 1 i Växjö till en köpeskilling om 35 000 000 kr av Riksbyggen ekonomisk förening och samtidigt fastställdes den ekonomiska planen för Riksbyggen BRF Lokstallet i Växjö. Föreningens antagna stadgar och ekonomisk plan finns registrerade på Bolagsverket.

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



Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa
42	45	36	9	4	136

Dessutom tillkommer

Lokal	Garage	P-platser
1	48	25

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

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

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Förvaltningsavtal
Riksbyggen	SBA
Bixia	El förbrukning
VEAB	Elnät
Växjö kommun	Vatten och avlopp
SSAM	Mat- och restavfall
PreZero Recycling	Renhållning
Ragn-Sells	Renhållning
Telia	Digitala tjänster
Telavox	Kommunikationsplattform



Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 107 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

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

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i oktober 2023, och visar ett underhållsbehov på 32 704 tkr för de närmaste 30 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år ligger på 1 090 tkr (133 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 938 tkr (114 kr/m²).

Föreningens underhållsfond uppgick vid verksamhetsårets ingång till 1 476 tkr. Avsättning har skett enligt budget för 2023 med 938 tkr. Under året har 0 kr tagits i anspråk av underhållsfonden. Vid bokföringsårets slut uppgår den totala underhållsfonden till 2 414 tkr.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ulf Lundberg	Ordförande	2025
Gull-Britt Persson	Sekreterare	2025
Annie Rupnik Gillerfors	Ledamot	2024
Michael Millar	Ledamot	2024
Jeannette Engvall	Ledamot Riksbyggen	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Elvir Ozegovic	Suppleant	2024
Leif Andergren	Suppleant	2024
Britt Magnusson	Suppleant	Avgått november 2023
Sebastian Moser	Suppleant	2025
Daniel Svensson	Suppleant Riksbyggen	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Access Revision AB, Patrik Hansén	Auktoriserad revisor	2024
Märit Johansson	Förtroendevald revisor	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gustaf Nyström	2024
Jan Jerlehag	2024

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



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 215 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 214 personer.

Föreningens årsavgift ändrades den 1 januari 2023 då den höjdes med 10%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 10% från den 1 januari 2024.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 651 kr/m²/år.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 15 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr*	6 805	6 126	5 894	5 330	1 914
Resultat efter finansiella poster, tkr*	-1 382	-1 855	-1 809	-1 424	50
Årets resultat, tkr	-1 382	-1 855	-1 809	-1 424	50
Resultat exkl avskrivningar, tkr	1 360	887	933	1 098	50
Balansomslutning, tkr	357 011	358 925	361 163	363 721	536 533
Årets kassaflöde, tkr	794	199	-	-	-
Soliditet %*	72	72	72	72	45
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	17	10	107	6	3 550
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	132	107	107	128	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	84	87	-	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	775	592	581	570	570
Driftkostnader kr/kvm	337	418	353	-	-
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	337	418	353	-	-
Energikostnad kr/kvm*	143	149	-	-	-
Underhållsfond kr/kvm	241	178	118	59	-
Reservering till underhållsfond kr/kvm	94	59	59	59	-
Sparande kr/kvm*	140	88	-	-	-
Ränta kr/kvm	230	210	245	236	73
Skuldsättning kr/kvm*	9 587	9 759	-	-	-
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	11 814	11 906	-	-	-
Räntekänslighet %*	15,2	17,1	-	-	-

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive avgifter som normalt ingår i årsavgiften vilka för denna förening är IMD-elavgift, digitalavgift och IMD-vattenavgift) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive specificerade övriga avgifter för denna förening som normalt ingår i årsavgiften).



Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften vilka för denna förening är IMD-elavgift, digitalavgift och IMD-vattenavgift) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Upplysning vid förlust

Årets förlust kan härledas till framför allt ökade räntekostnader pga omförhandlade lån, och höga avskrivningar. Årets resultat är 472 tkr bättre än föregående år.

För att bedöma föreningens kapacitet att finansiera kommande planerat underhåll, jämförs sparandet per kvadratmeter med det rekommenderade sparandet enligt underhållsplanen. För närvarande ligger föreningens sparande på 142 kr/kvm, vilket är högre än det rekommenderade sparandet på 127 kr/kvm. Detta indikerar att föreningen uppfyller sitt sparande enligt den 30-åriga underhållsplanen.

För att säkerställa en fortsatt god likviditet beslutades det under budgetarbetet hösten 2023 att genomföra en avgiftshöjning på 10% från och med den 1 januari 2024. För att behålla det rekommenderade sparandet enligt underhållsplanen, samt att klara ett positivt kassaflöde med hänsyn till ökade räntekostnader, kommer föreningen under det kommande budgetarbetet för 2025 att granska och eventuellt justera både intäkter och kostnader ytterligare.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	264 327 000	1 476 000	-4 681 375	-1 854 808
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 854 808	1 854 808
Reservering underhållsfond		938 000	-938 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				-1 382 403
Vid årets slut	264 327 000	2 414 000	-7 474 183	-1 382 403

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-6 536 184
Årets resultat	-1 382 403
Årets fondreservering enligt stadgarna	-938 000
Summa	-8 856 586

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 8 856 586**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 805 253	6 125 951
Övriga rörelseintäkter	Not 3	746 712	477 385
Summa rörelseintäkter		7 551 965	6 603 336
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 375 586	-3 474 743
Övriga externa kostnader	Not 5	-375 786	-345 651
Personalkostnader		-155 858	-172 906
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 741 975	-2 741 975
Summa rörelsekostnader		-6 649 205	-6 735 276
Rörelseresultat		902 760	-131 940
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 6	1 360	6 528
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	17 361	12 203
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-2 303 883	-1 741 599
Summa finansiella poster		-2 285 162	-1 722 868
Resultat efter finansiella poster		-1 382 403	-1 854 808
Årets resultat		-1 382 403	-1 854 808



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	353 249 708	355 991 683
Summa materiella anläggningstillgångar		353 249 708	355 991 683
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 10	68 000	68 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		68 000	68 000
Summa anläggningstillgångar		353 317 708	356 059 683
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	153	3 787
Övriga fordringar	Not 12	53 497	50 051
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	616 623	582 376
Summa kortfristiga fordringar		670 273	636 214
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	3 022 945	2 228 942
Summa kassa och bank		3 022 945	2 228 942
Summa omsättningstillgångar		3 693 218	2 764 970
Summa tillgångar		357 010 926	358 924 839



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	264 327 000	264 327 000	
Fond för yttre underhåll	2 414 000	1 476 000	
Summa bundet eget kapital	266 741 000	265 803 000	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-7 474 184	-4 681 375	
Årets resultat	-1 382 403	-1 854 808	
Summa fritt eget kapital	-8 856 586	-6 536 184	
Summa eget kapital	257 884 414	259 266 816	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	77 520 000	73 155 000
Summa långfristiga skulder		77 520 000	73 155 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	19 565 000	24 680 000
Leverantörsskulder		597 746	505 916
Skatteskulder	Not 16	172 060	171 950
Övriga skulder		14 335	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 257 372	1 145 157
Summa kortfristiga skulder		21 606 512	26 503 023
Summa eget kapital och skulder		357 010 926	358 924 839



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 382 403	-1 854 808
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	2 741 975	2 741 975
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 359 572	887 167
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-134 244	-172 281
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	318 676	233 634
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 544 003	948 520
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier	0	0
Investeringar i pågående byggnation	0	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-750 000	-750 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-750 000	-750 000
Årets kassaflöde	794 003	198 520
Likvida medel vid årets början	2 228 942	2 030 422
Likvida medel vid årets slut	3 022 945	2 228 942

Uppllysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se notförteckning



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	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 347 692	4 861 536
Hyror, lokaler	134 352	121 200
Hyror, garage	552 960	552 960
Hyror, p-platser	194 400	194 400
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-51 260	-72 144
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-14 400	-13 200
Vattenavgifter	243 162	188 405
Elavgifter	398 347	292 794
Summa nettoomsättning	6 805 253	6 125 951

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	381 888	381 888
Gemensamhetslokaler och övernattningsslägenhet	53 700	47 000
Erhållna statliga bidrag	257 412	0
Övriga intäkter	53 712	48 497
Summa övriga rörelseintäkter	746 712	477 385

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Reparationer	-107 184	-63 691
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-86 030	-164 393
Försäkringspremier	-78 759	-70 321
Kabel- och digital-TV	-376 690	-375 905
Återbäring från Riksbyggen	9 700	12 100
Systematiskt brandskyddsarbete	-21 171	-36 779
Serviceavtal	-6 904	-21 646
Obligatoriska besiktningar	-9 290	-134 769
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-5 427
Snö- och halkbekämpning	-45 971	-54 875
Drift och förbrukning, övrigt	0	-7 344
Förbrukningsinventarier	-123 720	-7 850
Vatten	-342 642	-345 472
Fastighetsel	-539 762	-631 506
Uppvärmning	-567 964	-515 972
Sophantering och återvinning	-337 159	-318 909
Förvaltningsarvode drift	-742 041	-731 984
Summa driftskostnader	-3 375 586	-3 474 743

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-256 979	-253 628
Arvode, yrkesrevisor	-9 043	-8 731
Övriga förvaltningskostnader	-21 201	-11 625
Kreditupplysningar	-1 976	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-24 150	-34 265
Representation	-336	0
Kontorsmateriel	-2 438	-11 050
Telefon och porto	-5 392	-6 151
Medlems- och föreningsavgifter	-6 120	-7 480
Konsultarvoden	-4 261	0
Bankkostnader	-3 826	-2 100
Övriga externa kostnader	-40 064	-10 621
Summa övriga externa kostnader	-375 786	-345 651

Not 6 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Utdelning på andelar i Riksbyggen Intresseförening	1 360	6 528
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	1 360	6 528



Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	16 478	12 103
Övriga ränteintäkter	882	100
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	17 361	12 203

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-2 303 188	-1 735 088
Övriga räntekostnader	-695	-6 511
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-2 303 883	-1 741 599

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	329 037 000	329 037 000
Mark	34 960 711	34 960 711
	363 997 711	363 997 711
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	363 997 711	363 997 711

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-8 006 028	-5 264 053
	-8 006 028	-5 264 053

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-2 741 975	-2 741 975
	-2 741 975	-2 741 975

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-10 748 003	-8 006 028
--	--------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Byggnader	318 288 997	321 030 972
Mark	34 960 711	34 960 711

Totalt taxeringsvärde

	259 603 000	259 603 000
<i>varav byggnader</i>	<i>201 400 000</i>	<i>201 400 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>58 203 000</i>	<i>58 203 000</i>



Not 10 Andra långfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
Andelar i Riksbyggen Intresseförening	68 000	68 000
Summa andra långfristiga fordringar	68 000	68 000

Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	153	3 787
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	153	3 787

Not 12 Övriga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	53 497	38 688
Momsfordringar	0	11 363
Summa övriga fordringar	53 497	50 051

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	94 513	78 759
Förutbetalt förvaltningsarvode	261 589	245 502
Förutbetald kabel-tv-avgift	93 599	93 807
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	166 922	164 308
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	616 623	582 376

Not 14 Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	1 019 114	503 689
Transaktionskonto	2 003 831	1 725 253
Summa kassa och bank	3 022 945	2 228 942



Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	97 085 000	97 835 000
Nästa års villkorsändring på långfristiga skulder till kreditinstitut	-18 815 000	-23 930 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-750 000	-750 000
Långfristig skuld vid årets slut	77 520 000	73 155 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats [*]	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,38%	2024-06-30	19 815 000,00	0,00	500 000,00	19 315 000,00
STADSHYPOTEK	4,28%	2025-04-30	23 930 000,00	0,00	0,00	23 930 000,00
STADSHYPOTEK	1,07%	2026-12-01	34 150 000,00	0,00	250 000,00	33 900 000,00
STADSHYPOTEK	3,54%	2028-03-30	19 940 000,00	0,00	0,00	19 940 000,00
Summa			97 835 000,00	0,00	750 000,00	97 085 000,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 19 315 000 kr som kortfristig skuld (18 815 000 ex nästa års amortering). 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 750 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 3 000 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 93 335 000 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 16 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	172 060	171 950
Summa skatteskulder	172 060	171 950



Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	32 050	27 980
Upplupna räntekostnader	279 612	188 406
Upplupna driftskostnader	12 896	13 691
Upplupna elkostnader	61 029	99 132
Upplupna värmekostnader	95 091	80 358
Upplupna kostnader för renhållning	9 679	5 910
Upplupna revisionsarvoden	10 000	10 000
Upplupna styrelsearvoden	102 007	93 267
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	655 007	626 413
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 257 372	1 145 157

Not Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	99 710 000	99 710 000

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 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

Ulf Lundberg
Ordförande

Gull-Britt Persson

Annie Rupnik Gillerfors

Michael Millar

Jeannette Engvall

Vår revisionsberättelse har lämnats

Access Revision AB
Patrik Hansén
Auktoriserad revisor

Märit Johansson
Förtroendevald revisor





Verifikat

Transaktion 09222115557518253620





Dokument

RB BRF Lokstallet i Växjö årsredovisning 2023 Huvuddokument 22 sidor <i>Startades 2024-05-24 09:40:10 CEST (+0200) av Ulrika Nyman (UN)</i> <i>Färdigställt 2024-05-26 20:15:23 CEST (+0200)</i>	Bilagor 2023 Bilaga 1 5 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet <i>Bifogad av Ulrika Nyman (UN)</i>
---	--

Initierare

Ulrika Nyman (UN) Riksbyggen <i>ulrika.nyman@riksbyggen.se</i>

Signerare

Ulf Lundberg (UL) <i>ulundberg0@gmail.com</i>  <hr/> <i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulf Magnus Lundberg"</i> <i>Signerade 2024-05-26 11:05:03 CEST (+0200)</i>	Gull-Britt Persson (GP) <i>gullbritt.persson42@gmail.com</i>  <hr/> <i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "GULL-BRITT BARBRO VIOLA PERSSON"</i> <i>Signerade 2024-05-24 10:12:26 CEST (+0200)</i>
Annie Rupnik Gillerfors (ARG) <i>annierupnik@hotmail.com</i>  <hr/> <i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANNIE RUPNIK GILLERFORS"</i> <i>Signerade 2024-05-24 11:56:37 CEST (+0200)</i>	Michael Millar (MM) <i>michaelmillar@hotmail.com</i>  <hr/> <i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Michael Alexander Millar"</i> <i>Signerade 2024-05-24 09:47:08 CEST (+0200)</i>



Verifikat

Transaktion 09222115557518253620

Jeannette Engvall (JE)

Jeannette.EngvallMardh@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Jeannette Ingrid Margareta Engvall"
Signerade 2024-05-24 09:42:54 CEST (+0200)

Märit Johansson (MJ)

MARIT.JOHANSSON54@GMAIL.COM



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MÄRIT JOHANSSON"
Signerade 2024-05-24 11:15:57 CEST (+0200)

Patrik Hansén (PH)

patrik.hansen@accessrevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PATRIK ANDERS IVAR HANSÉN"
Signerade 2024-05-26 20:15:23 CEST (+0200)

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 RB BRF Lokstallet i Växjö
Org.nr. 769632-0147

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB BRF Lokstallet i Växjö för år 2023.

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 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.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RB BRF Lokstallet i Växjö för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers 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.

Revisorers 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Växjö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Patrik Hansén
Auktoriserad revisor

Märit Johansson
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557518255044

Dokument

RB 2023 Lokstallet
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2024-05-24 09:43:52 CEST (+0200) av Ulrika Nyman (UN)
Färdigställt 2024-05-26 20:15:33 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerare

Märit Johansson (MJ)
MARIT.JOHANSSON54@GMAIL.COM



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MÄRIT JOHANSSON"
Signerade 2024-05-24 11:13:30 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PATRIK ANDERS IVAR HANSÉN"
Signerade 2024-05-26 20:15:33 CEST (+0200)

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>



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehållas 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, 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 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.

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

med 20,6 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga 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.

RB BRF Lokstallet i Växjö

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

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

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

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

