

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

BRF Tegnér i Växjö
Org nr: 729500-3086





Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Tegnér i Växjö får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1963-01-02. Nuvarande stadgar registrerades 2019-01-17.

Föreningen har sitt säte i Växjö kommun.

Årets resultat är 450 tkr lägre än föregående år p.g.a. ökade kostnader för underhåll.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 884% till 696%.

I resultatet ingår avskrivningar med 41 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 514 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Vulcan 3 och Vulcan 7 i Växjö Kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med 75 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1965-66. Fastigheternas adress är Tegnérgatan 2 och Trädgårdsgatan 22-24 i Växjö.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	6 r.o.k.	Summa
6	25	35	3	5	1	75

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
2	29	19

Total tomtarea 6 295 m²

Total bostadsarea 5 332 m²

Total lokalarea 480 m²

Årets taxeringsvärde 76 165 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 76 165 000 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

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Systematiskt brandskydd	Riksbyggen
El (nät)	Växjö Energi AB
Fjärrvärme	Växjö Energi AB
El (rörlig)	Luleå Energi AB
Vatten/Avfall	Södra Småland Avfall & Miljö AB
Återvinning	Stena Recycling AB
Kabel-TV	Tele2 AB
Certego	Nyckeladministration

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 108 tkr och planerat underhåll för 448 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

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

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i september 2023 och visar på ett underhållsbehov på 34 263 tkr för de närmaste 30 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 1 025 tkr (192 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 923 tkr (173 kr/m²).

Föreningens underhållsplan uppgick totalt vid verksamhetsårets ingång till 3 518 tkr för föreningens kommande underhåll. Avsättning har skett enligt budget för 2023 med 923 tkr. Under året har 448 tkr tagits i anspråk av underhållsfonden. Vid bokföringsårets slut uppgår den totala underhållsfonden till 3 993 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Huskropp	2011	Stamledningsrenovering
Huskropp	2012	Takrenovering
Huskropp	2012	Målning källare
Garage	2013	Byte garagedörrar
Gemensamma utrymmen	2013	Byte bänkskivor, tvättstuga
Huskropp	2013	Byte expansionskärl
Gemensamma utrymmen	2014	Tvättstugeutrustning
Gemensamma utrymmen	2014	Sophanteringskärl
Huskropp	2015	Frånluftsfläktar/Ventilation
Huskropp	2015	Trapphusbelysning
Huskropp	2017-2018	Byte fönster
Huskropp	2019	Målning av garage och balkonger Installation av DUC/övervakning värme
Installationer	2019	
Gemensamma utrymmen	2019	Tvättstugeutrustning
Gemensamma utrymmen	2020	Återvinningsrum
Installationer	2020	Dagvattenpump
Installationer	2020	Ytterbelysning
Installationer	2021-2022	Postboxar

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen: byte till LED i trapphus, tvättstugor och förråd	301 750
Gemensamma utrymmen: byte av tvättmaskin	73 628
Markytor: tak, plattsättning och staket till uteplats	72 993
Summa årets underhåll	448 371

Planerat underhåll	År	Kommentar
Gemensamma utrymmen	2024	Byte tvättmaskin
Huskropp	2024	Omfärgning putsfasad

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ulrik Hallsten	Ordförande	2024
Ingrid Alfengård	Sekreterare	2025
Petter Alburg	Vice ordförande	2024
Sven Johansson	Ledamot	2025
Robert Engström	Ledamot Riksbyggen	2024
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Doris Holm	Suppleant	2024
Edin Verem	Suppleant	2025
Ulrika Nyman	Suppleant Riksbyggen	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Patrik Hansén	Auktoriserad revisor	2024
Jan Rinaldo	Förtroendevald revisor	2024
Per Bengtsson	Förtroendevald revisor	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lars Holmqvist	2024
Marie Alburg	2024
Per Milton (sammankallande)	2024

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 97 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 99 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 1 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 556 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 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12 st.)

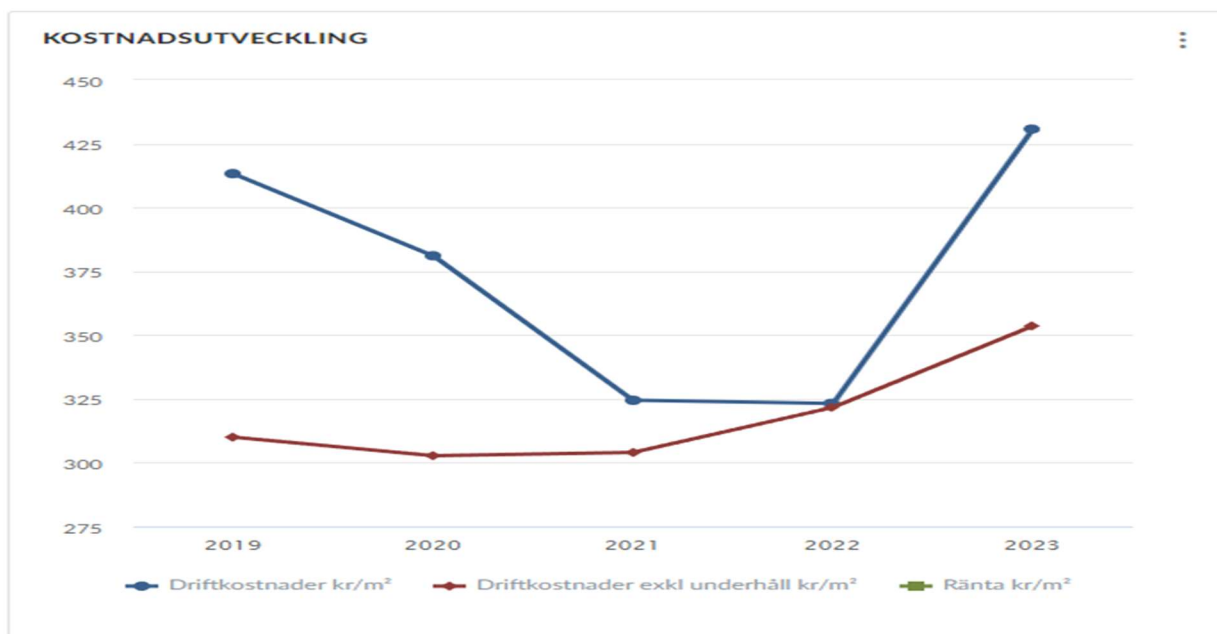
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 110	3 079	2 968	2 968	2 965
Resultat efter finansiella poster	473	923	809	485	328
Resultat exkl avskrivningar	514	964	849	526	369
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-409	121	-16	-280	-437
Balansomslutning	6 585	5 877	5 179	4 201	3 795
Soliditet %	88	90	85	85	81
Likviditet %	696	884	540	523	401
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	94	94	96	95	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	510	505	490	490	490
Driftkostnader kr/kvm	431	323	354	415	450
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	354	322	331	330	338
Energikostnad kr/kvm	182	157	154	147	146
Underhållsfond kr/kvm	687	605	503	363	297
Reservering till underhållsfond kr/kvm	159	145	162	151	151
Sparande kr/kvm	166	167	167	169	167
Ränta kr/kvm	-	-	-	-	-
Skuldsättning kr/kvm	-	-	-	-	-
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	-	-	-	-	-
Räntekänslighet %	-	-	-	-	-



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) 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.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Reservfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	507 633	72 106	3 518 277	288 089	923 369
Disposition enl. årsstämmobeslut				923 369	–923 369
Reservering underhållsfond			923 000	–923 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			–448 371	448 371	
Årets resultat					473 307
Vid årets slut	507 633	72 106	3 992 906	736 829	473 307

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 211 458
Årets resultat	473 307
Årets fondreservering enligt stadgarna	–923 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	448 371
Summa	1 210 136

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **1 210 136**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 109 862	3 079 287
Övriga rörelseintäkter	Not 3	51 002	26 681
Summa rörelseintäkter		3 160 864	3 105 968
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 503 368	-1 878 779
Övriga externa kostnader	Not 5	-176 487	-204 949
Personalkostnader	Not 6	-97 772	-95 110
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-40 901	-40 901
Summa rörelsekostnader		-2 818 528	-2 219 739
Rörelseresultat		342 336	886 229
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 480	7 104
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	129 491	30 036
Summa finansiella poster		130 971	37 140
Resultat efter finansiella poster		473 307	923 369
Årets resultat		473 307	923 369



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	741 084	781 985
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 11	181 923	0
Summa materiella anläggningstillgångar		923 007	781 985
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	74 000	74 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		74 000	74 000
Summa anläggningstillgångar		997 007	855 985
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	0	800
Övriga fordringar	Not 14	141 354	89 682
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	211 259	99 145
Summa kortfristiga fordringar		352 613	189 627
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	3 500 000	0
Summa kortfristiga placeringar		3 500 000	0
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	1 735 557	4 831 626
Summa kassa och bank		1 735 557	4 831 626
Summa omsättningstillgångar		5 588 171	5 021 252
Summa tillgångar		6 585 178	5 877 238



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		507 633	507 633
Reservfond		72 106	72 106
Fond för yttre underhåll		3 992 906	3 518 277
Summa bundet eget kapital		4 572 645	4 098 016
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		736 829	288 089
Årets resultat		473 307	923 369
Summa fritt eget kapital		1 210 136	1 211 458
Summa eget kapital		5 782 780	5 309 474
SKULDER			
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	Not 18	312 085	111 849
Skatteskulder	Not 19	5 304	2 568
Övriga skulder	Not 20	43 922	42 925
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	441 087	410 422
Summa kortfristiga skulder		802 397	567 764
Summa eget kapital och skulder		6 585 178	5 877 238



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	473 307	923 369
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	40 901	40 901
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	514 208	964 270
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-162 987	131 662
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	234 633	-225 341
Kassaflöde från den löpande verksamheten	585 854	870 591
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier	0	0
Investeringar i pågående byggnation	-181 923	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-181 923	0
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
Årets kassaflöde	403 931	870 591
Likvidamedel vid årets början	4 831 626	3 961 035
Likvidamedel vid årets slut	5 235 557	4 831 626
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notföreteckning		



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	50
Tillkommande utgifter	Linjär	20

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	2 962 322	2 933 028
Hyror, förråd	2 010	2 160
Hyror, lokaler	6 258	6 108
Hyror, garage	106 872	106 872
Hyror, p-platser	31 200	30 200
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-89
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-192
Elavgifter	1 200	1 200
Summa nettoomsättning	3 109 862	3 079 287

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	9 726	26 269
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-8	-8
Erhållna bidrag	41 044	0
Övriga rörelseintäkter	240	420
Summa övriga rörelseintäkter	51 002	26 681

Erhållna bidrag avser erhållet elstöd.



Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-448 371	-9 100
Reparationer	-107 951	-112 461
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-130 825	-125 575
Försäkringspremier	-72 666	-64 880
Kabel- och digital-TV	-109 306	-99 195
Återbäring från Riksbyggen	5 100	6 200
Systematiskt brandskyddsarbete	-4 820	-4 050
Serviceavtal	-4 736	-4 575
Snö- och halkbekämpning	-47 995	-33 357
Förbrukningsinventarier	-26 072	-3 567
Vatten	-221 097	-198 125
Fastighetsel	-172 558	-129 237
Uppvärmning	-661 333	-585 807
Sophantering och återvinning	-126 793	-127 020
Förvaltningsarvode drift	-373 946	-388 031
Summa driftskostnader	-2 503 368	-1 878 779

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-140 514	-133 505
Arvode, yrkesrevisorer	-5 688	-12 500
Övriga förvaltningskostnader	-2 178	-8 738
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 878	-23 426
Representation	-4 521	0
Kontorsmateriel	-6 454	-6 711
Medlems- och föreningsavgifter	-3 375	-4 125
Konsultarvoden	0	-975
Bankkostnader	-2 879	-2 100
Övriga externa kostnader	0	-12 869
Summa övriga externa kostnader	-176 487	-204 949

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-52 500	-48 300
Sammanträdesarvoden	-21 000	-22 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 000	-3 750
Övriga personalkostnader	-300	0
Sociala kostnader	-20 972	-20 560
Summa personalkostnader	-97 772	-95 110



**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	-40 901	-40 901
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-40 901	-40 901

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Utdelning på andelar i Riksbyggen Intresseförening	1 480	7 104
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	1 480	7 104

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	30 891	7 950
Ränteintäkter från likviditetsplacering	96 608	21 994
Övriga ränteintäkter	1 992	92
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	129 491	30 036



Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	4 520 262	4 520 262
Mark	465 000	465 000
Tillkommande utgifter	4 134 460	4 134 460
	9 119 722	9 119 722
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	9 119 722	9 119 722
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 520 262	-4 520 262
Tillkommande utgifter	-3 817 474	-3 776 573
	-8 337 736	-8 296 835
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	0	0
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-40 901	-40 901
	-40 901	-40 901
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-8 378 637	-8 337 736
Restvärde enligt plan vid årets slut	741 084	781 985
Totalt taxeringsvärde	76 165 000	76 165 000
<i>varav byggnader</i>	<i>49 028 000</i>	<i>49 028 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>27 137 000</i>	<i>27 137 000</i>

Not 11 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2023-12-31	2022-12-31
Installation av laddboxar	181 923	0
Summa pågående ny- och ombyggnation samt förskott	181 923	0

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Andelar i Riksbyggen Intresseförening	74 000	74 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	74 000	74 000



Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	800
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	800

Not 14 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	141 354	89 682
Summa övriga fordringar	141 354	89 682

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteintäkter	96 608	0
Förutbetalda försäkringspremier	87 198	72 666
Förutbetald kabel-tv-avgift	27 454	26 479
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	211 259	99 145

Not 16 Övriga kortfristiga placeringar

	2023-12-31	2022-12-31
SBAB placeringskonto	3 500 000	0
Summa övriga kortfristiga placeringar	3 500 000	0

Not 17 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel SBAB	746 864	3 317 469
Transaktionskonto Swedbank	988 694	1 514 156
Summa kassa och bank	1 735 557	4 831 626

Not 18 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	312 085	98 570
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	13 279
Summa leverantörsskulder	312 085	111 849

Not 19 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	5 304	2 568
Summa skatteskulder	5 304	2 568



Not 20 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	43 922	42 925
Summa övriga skulder	43 922	42 925

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna driftskostnader	27 092	14 896
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	6 924	12 843
Upplupna elkostnader	17 376	12 311
Upplupna värmekostnader	102 474	88 537
Upplupna kostnader för renhållning	2 015	3 284
Upplupna revisionsarvoden	9 500	12 875
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	275 706	265 676
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	441 087	410 422

Not Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	-	-

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

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

Ulrik Hallsten

Ingrid Alfengård

Petter Alburg

Sven Johansson

Robert Engström

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Patrik Hansén
Access Revision AB

Per Bengtsson
Förtroendevald revisor

Jan Rinaldo
Förtroendevald revisor





Verifikat

Transaktion 09222115557513756645

Dokument

211306 RBF Tegnér i Växjö Årsredovisning 2023 Huvuddokument 22 sidor Startades 2024-03-26 09:56:22 CET (+0100) av Ulrika Nyman (UN) Färdigställt 2024-04-09 07:54:16 CEST (+0200)	211306 Bilagor 2023 Bilaga 1 5 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Ulrika Nyman (UN)
--	--

Initierare

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

Signerare

Ulrik Hallsten (UH) ulrik.hallsten@orklafoods.se  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ULRIK HALLSTEN" Signerade 2024-04-02 10:02:48 CEST (+0200)	Ingrid Alfengård (IA) alfengard.ingrid@gmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "INGRID ALFENGÅRD" Signerade 2024-03-26 18:20:42 CET (+0100)
Petter Alburg (PA) petter@alburg.nu  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Nils Petter Alburg" Signerade 2024-03-26 10:00:28 CET (+0100)	Sven Johansson (SJ) svenjohansson2009@hotmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SVEN JOHANSSON" Signerade 2024-03-26 10:56:24 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557513756645

Robert Engström (RE)

Robert.Engstrom@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ROBERT ENGSTRÖM"

Signerade 2024-04-02 08:05:52 CEST (+0200)

Per Bengtsson (PB)

per.bengtsson@viaeuropa.net



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER
BENGTTSSON"

Signerade 2024-04-08 20:23:27 CEST (+0200)

Jan Rinaldo (JR)

janri@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jan
Rinaldo"

Signerade 2024-04-02 19:02:20 CEST (+0200)

Patrik Hansén (PH)

patrik.hansen@accessrevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PATRIK ANDERS IVAR HANSÉN"

Signerade 2024-04-09 07:54:16 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 innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

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 planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

BRF Tegnér i Växjö

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Tegnér 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

