

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

RBF Bokhultet
Org nr: 769625-4353



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

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Bokhullet 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, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen ska i sin verksamhet främja de kooperativa principerna såsom de kommer till uttryck i dess stadgar och verka för en socialt, ekonomiskt och miljömässigt hållbar utveckling.

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 2012-10-26. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-08-26 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-09.

Föreningen har sitt säte i Växjö kommun.

Årets resultat är 264 tkr lägre än föregående år. I huvudsak beror det lägre resultatet på att föreningen fått ökade räntekostnader pga ett högre ränteläge jf med fg år.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på mindre utfört underhåll. Vattenkostnad samt elskostnad har minskat något medan kostnader för uppvärmning och sophantering har ökat jf fg år. Förvaltningsarvodet har ökat p g a nytt avtal och fler köpta tjänster samt indexering i avtal. Räntekostnaderna har ökat kraftigt p g a ett högre ränteläge.

Årets resultat jämfört med budget är 421 tkr bättre pga att mindre underhåll (-417 tkr) utförts än vad som budgeterats. Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår har under året förändrats från 7 % till 168%.

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

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 195% till 168%.

I resultatet ingår avskrivningar med 554 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 225 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Silen 1 i Växjö kommun. På fastigheten finns 6 byggnader med 34 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2008. Fastighetens adress är Eklövsgatan nr 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16-32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52 och 54 i Växjö.

Föreningen äger sin tomtmark och har ingen del i samfällighet.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår även styrelseförsäkring.

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

Lägenhetsfördelning

| Standard | Antal |
|---------------|-------|
| 2 rum och kök | 8 |
| 3 rum och kök | 18 |
| 4 rum och kök | 8 |
| Summa | 34 |

Dessutom tillkommer

| Användning | Antal | Kommentar |
|-----------------|-------|-----------------------|
| Antal p-platser | 35 | Med motorvärmearuttag |

| | |
|----------------------|----------------------|
| Bostäder bostadsrätt | 2 600 m ² |
| Total bostadsarea | 2 600 m ² |

| | |
|-------------------------------|---------------|
| Årets taxeringsvärde | 60 000 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 60 000 000 kr |

Riksbyggens kontor i Växjö har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

| Avtal | Leverantör |
|-----------------------|----------------------|
| El (förbrukning) | Bixia AB |
| Kabel-tv | Tele2 Sverige AB |
| Ekonomisk förvaltning | Riksbyggen |
| Teknisk förvaltning | Riksbyggen |
| Fastighetsservice | Riksbyggen |
| Återvinning | PreZero Recycling AB |
| Fjärrvärme | VEAB |
| El (nät) | VEAB |
| Vatten | Växjö kommun |
| Avfall | SSAM AB |

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 109 tkr och planerat underhåll för 185 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i september 2023 och visar på ett underhållsbehov på 15 765 tkr för de närmaste 30 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 526 tkr (202 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 510 tkr eller 196 kr/m², då hänsyn tagits till fondsaldo.

Underhållsplanen är uppdaterad till 2023-års prisnivå.

Föreningens underhållsfond:

Vid bokföringsårets ingång hade Brf Bokhultet totalt reserverat 480 tkr för föreningens kommande underhåll till underhållsfonden. Under året har 185 tkr tagits i anspråk för underhåll. Reservering har skett enligt budget för 2023 med 510 tkr. Vid bokföringsårets slut uppgick den totalt underhållsfonden till 805 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

| Tidigare utfört underhåll | | |
|---|---------|---|
| Beskrivning | År | Kommentar |
| Bostäder | 2016 | Renovering av hyreslägenheter inför försäljning |
| Underhåll | 2017 | Huskropp utvändigt, målning trädetaljer |
| Huskropp utvändigt | 2021 | Takbehandling och byte av ribb trapp och förråd |
| Markytor | 2021 | Ny lekplats mm |
| Gemensamma utrymmen | 2022 | Parkbänkar samt förrådsdörrar Ytterdörr och tak- och vindsöversyn samt luckor med plåtarbeten |
| Huskropp utvändigt | 2022 | |
| Årets utförda underhåll | | |
| Beskrivning | Belopp | |
| Huskropp utvändigt, byte panel södervägg samt tillkommande panel miljöhus och undercentral. | 184 982 | |
| | 184 982 | |

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

Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------------|--------------------|--------------------------------------|
| Christoffer Olsen | Ordförande | 2025 |
| Therese Stensson | Sekreterare | 2024 |
| Sophia Bolmgren | Ledamot | 2024 |
| Robert Engström | Ledamot Riksbyggen | 2024 |

Styrelsuppleanter

| | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|-----------------|-------------------------|--------------------------------------|
| Ulf Bergh | Suppleant | 2024 |
| Ulrika Fransson | Suppleant | 2024 |
| Caroline Nyd | Suppleant Riksbyggen | 2024 |

Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------------|----------------------|--------------------------------------|
| Ernst & Young AB, Växjö | Auktoriserad revisor | 2024 |

Valberedning

| | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------|--------------------------------------|
| Lena Bergh | 2024 |
| Mona Guldbrand | 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 51 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 53 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 6 %.

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 2023 uppgick i genomsnitt till 660 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 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Föreningens samtliga lägenheter är placerade och upplåtna som bostadsrätt.

Förklaring till årets förlust

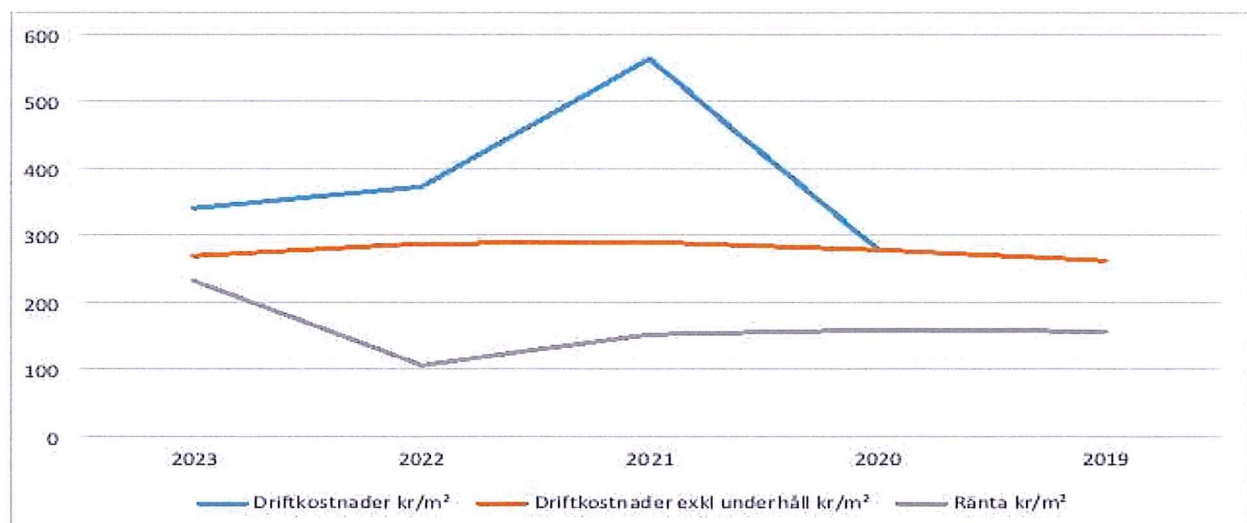
Föreningen har under året mer än fördubblade räntekostnader pga ett högre ränteläge. Bindning av lån har skett se not 14.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i tkr | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning* | 1 941 | 1 881 | 1 784 | 1 787 | 1 765 |
| Rörelsens intäkter | 1 964 | 1 888 | 1 801 | 1 799 | 1 772 |
| Resultat efter finansiella poster* | -329 | -65 | -739 | -9 | 0 |
| Årets resultat | -329 | -65 | -739 | -9 | 0 |
| Resultat exkl avskrivningar | 225 | 490 | -185 | 545 | 554 |
| Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond | -285 | 114 | -285 | 445 | 493 |
| Balansomslutning | 65 051 | 65 367 | 65 685 | 67 328 | 67 511 |
| Årets kassaflöde | 245 | 143 | -1 045 | 342 | 340 |
| Soliditet %* | 58 | 58 | 59 | 58 | 58 |
| Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår | 168 | 7 | 10 | 19 | 305 |
| Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår | 168 | 195 | 158 | 330 | - |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter* | 99 | 100 | 99 | 99 | 101 |
| Avgifts- hyresbortfall % | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt* | 747 | 723 | 686 | 687 | 687 |
| Driftkostnader kr/kvm | 341 | 371 | 564 | 277 | 262 |
| Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm | 269 | 287 | 289 | 277 | 262 |
| Energikostnad kr/kvm* | 127 | 127 | 122 | 126 | 139 |
| Underhållsfond kr/kvm | 310 | 185 | 124 | 85 | 47 |
| Reservering till underhållsfond kr/kvm | 196 | 145 | 38 | 38 | 23 |
| Sparande kr/kvm* | 158 | 272 | 203 | 210 | 213 |
| Ränta kr/kvm | 231 | 105 | 151 | 158 | 157 |
| Skuldsättning kr/kvm* | 10 199 | 10 291 | 10 383 | 10 745 | 10 837 |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt* | 10 199 | 10 291 | 10 383 | 10 745 | 10 837 |
| Räntekänslighet %* | 13,7 | 14,2 | 15,1 | 15,6 | 15,8 |

* 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 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 | Upplåtelse- avgifter | Underhålls- fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början | 37 150 001 | 3 210 325 | 479 726 | -2 611 802 | -64 535 |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | | -64 535 | 64 535 |
| Reservering underhållsfond | | | 510 000 | -510 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | | -184 982 | 184 982 | |
| Årets resultat | | | | | -328 611 |
| Vid årets slut | 37 150 001 | 3 210 325 | 804 744 | -3 001 355 | -328 611 |

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

| | |
|---|-------------------|
| Balanserat resultat | -2 676 337 |
| Årets resultat | -328 611 |
| Årets fondreservering enligt stadgarna | -510 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 184 982 |
| Summa | -3 329 966 |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

| | |
|---|-------------------|
| Extra reservering till underhållsfonden | 0 |
| Att balansera i ny räkning i kr | -3 329 966 |

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 | 1 941 134 | 1 880 789 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 22 888 | 6 784 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 964 022 | 1 887 573 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -885 488 | -964 629 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -231 608 | -127 251 |
| Personalkostnader | Not 6 | -39 852 | -46 461 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -554 039 | -554 039 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 710 986 | -1 692 380 |
| Rörelseresultat | | 253 036 | 195 193 |
| Finansiella poster | | | |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | Not 8 | 1 020 | 4 896 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 17 466 | 7 575 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -600 132 | -272 199 |
| Summa finansiella poster | | -581 646 | -259 728 |
| Resultat efter finansiella poster | | -328 611 | -64 535 |
| Årets resultat | | -328 611 | -64 535 |

Balansräkning

| Belopp i kr | | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 9 | 63 421 588 | 63 975 626 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 63 421 588 | 63 975 626 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andra långfristiga fordringar | Not 10 | 51 000 | 51 000 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 51 000 | 51 000 |
| Summa anläggningstillgångar | | 63 472 588 | 64 026 626 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar | | 449 | 0 |
| Övriga fordringar | Not 11 | 3 367 | 216 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 12 | 168 470 | 179 628 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 172 286 | 179 844 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | Not 13 | 1 406 029 | 1 161 015 |
| Summa kassa och bank | | 1 406 029 | 1 161 015 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 578 315 | 1 340 859 |
| Summa tillgångar | | 65 050 903 | 65 367 485 |

Balansräkning

| Belopp i kr | 2023-12-31 | 2022-12-31 | |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | 40 360 326 | 40 360 326 | |
| Fond för yttre underhåll | 804 745 | 479 726 | |
| Summa bundet eget kapital | 41 165 071 | 40 840 052 | |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | -3 001 356 | -2 611 802 | |
| Årets resultat | -328 611 | -64 535 | |
| Summa fritt eget kapital | -3 329 966 | -2 676 337 | |
| Summa eget kapital | 37 835 104 | 38 163 715 | |
| SKULDER | | | |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 14 | 26 276 723 | 8 066 966 |
| Summa långfristiga skulder | | 26 276 723 | 8 066 966 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 14 | 240 000 | 18 689 757 |
| Leverantörsskulder | | 279 732 | 55 685 |
| Skatteskulder | Not 15 | 105 672 | 101 252 |
| Övriga skulder | | 0 | -1 159 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 16 | 313 672 | 291 269 |
| Summa kortfristiga skulder | | 939 075 | 19 136 804 |
| Summa eget kapital och skulder | | 65 050 903 | 65 367 485 |

Kassaflödesanalys

| Belopp i kr | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Resultat efter finansiella poster | -328 611 | -64 535 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m. | | |
| Avskrivningar | 554 039 | 554 039 |
| Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar | 0 | 0 |
| Nedskrivningar | 0 | 0 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 225 428 | 489 504 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Lager/bränslelager (ökning-, minskning+) | 0 | 0 |
| Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +) | 7 558 | -94 312 |
| Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -) | 252 029 | -12 579 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 485 014 | 382 613 |
| 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 till kreditinstitut | -240 000 | -240 000 |
| Inbetalda insatser/ kapitaltillskott | 0 | 0 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -240 000 | -240 000 |
| Årets kassaflöde | 245 014 | 142 613 |
| Likvidamedel vid årets början | 1 161 015 | 1 018 402 |
| Likvidamedel vid årets slut | 1 406 029 | 1 161 015 |

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. 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 |
|---|---------------------|----------|
| Byggnader | Linjär | 120 |
| Standardförbättring inglasning uterum och balkonger | Linjär | 50 |

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* | 1 715 388 | 1 618 260 |
| Bränsleavgifter, bostäder | 124 322 | 136 387 |
| Vattenavgifter | 101 424 | 126 142 |
| Summa nettoomsättning | 1 941 134 | 1 880 789 |

*I föreningens årsavgift ingår kabel-Tv (grundutbud), bostadsrättstillägg samt p-plats med motorvärmarruttig. Boende får själv stå för kall- resp varmvatten samt uppvärmning enligt egen förbrukning (IMD), vilket aviseras på avin varje månad. Utöver detta får boende bekosta el, ev bredband samt hemförsäkring.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Övriga ersättningar | 7 992 | 6 007 |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | -5 | -3 |
| Erhållna statliga bidrag (2023 avser elstöd) | 14 061 | 0 |
| Övriga rörelseintäkter | 840 | 780 |
| Summa övriga rörelseintäkter | 22 888 | 6 784 |

Not 4 Driftskostnader

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll | -184 982 | -218 274 |
| Reparationer | -108 898 | -54 637 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -54 026 | -48 728 |
| Försäkringspremier | -35 248 | -31 472 |
| Kabel- och digital-TV | -26 224 | -23 818 |
| Återbäring från Riksbyggen | 2 100 | 2 300 |
| Serviceavtal | -4 984 | -9 585 |
| Obligatoriska besiktningar (2022 avser OVK) | 0 | -42 438 |
| Snö- och halkbekämpning | -39 076 | -35 940 |
| Ersättningar till medlem (2023 avser ersättning för självrisk pga skada förråd efter snöröjning) | -1 800 | 0 |
| Drift och förbrukning, övrigt | -2 275 | 0 |
| Förbrukningsinventarier | -5 397 | -9 233 |
| Vatten | -109 110 | -121 349 |
| Fastighetsel | -45 923 | -50 826 |
| Uppvärmning | -174 093 | -157 073 |
| Sophantering och återvinning | -72 623 | -66 902 |
| Förvaltningsarvode drift (pga nytt avtal se not 5 förvaltningsarvode adm) | -22 929 | -96 655 |
| Summa driftskostnader | -885 488 | -964 629 |

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration (pga nytt avtal se not 4 förvaltningsarvode drift, kostnad kommer bokföras här framåt för att kunna jämföra mellan år) | -191 461 | -82 429 |
| IT-kostnader | -5 253 | -5 253 |
| Arvode, yrkesrevisorer | -13 958 | -12 639 |
| Övriga förvaltningskostnader | -4 798 | -8 615 |
| Kreditupplysningar | -122 | -446 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -9 303 | -3 864 |
| Representation | 0 | -4 704 |
| Medlems- och föreningsavgifter | -1 530 | -1 870 |
| Konsultarvoden | -2 656 | -5 031 |
| Bankkostnader | -2 527 | -2 400 |
| Summa övriga externa kostnader | -231 608 | -127 251 |

Not 6 Personalkostnader

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Lön till kollektivanställda* | 0 | -6 384 |
| Styrelsearvoden | -30 000 | -30 000 |
| Pensionskostnader | 0 | -272 |
| Sociala kostnader | -9 852 | -9 805 |
| Summa personalkostnader | -39 852 | -46 461 |

*Föreningen har inte haft någon fast anställd personal under räkenskapsåret.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader | -436 580 | -436 580 |
| Avskrivningar tillkommande utgifter | -117 459 | -117 459 |
| Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | -554 039 | -554 039 |

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 | 1 020 | 4 896 |
| Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | 1 020 | 4 896 |

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Vid årets början | | |
| Byggnader | 52 753 410 | 52 753 410 |
| Mark | 9 891 412 | 9 891 412 |
| Standardförbättring inglasning uterum och balkonger | 5 872 936 | 5 872 936 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 68 517 758 | 68 517 758 |

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

| | | |
|---|-------------------|-------------------|
| Byggnader | -3 984 203 | -3 547 623 |
| Standardförbättring inglasning uterum och balkonger | -557 929 | -440 470 |
| | -4 542 132 | -3 988 093 |

Årets avskrivningar

| | | |
|---|-----------------|-----------------|
| Årets avskrivning byggnader | -436 580 | -436 580 |
| Årets avskrivning standardförbättring inglasning uterum och balkonger | -117 459 | -117 459 |
| | -554 039 | -554 039 |

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| | -5 096 171 | -4 542 132 |
|--|-------------------|-------------------|

Restvärde enligt plan vid årets slut

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| | 63 421 587 | 63 975 626 |
|--|-------------------|-------------------|

Varav

| | | |
|---|------------|------------|
| Byggnader | 48 332 627 | 48 769 207 |
| Mark | 9 891 412 | 9 891 412 |
| Standardförbättring inglasning uterum och balkonger | 5 197 548 | 5 315 007 |

Taxeringsvärden

| | | |
|----------|------------|------------|
| Bostäder | 60 000 000 | 60 000 000 |
|----------|------------|------------|

Totalt taxeringsvärde

| | | |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| | 60 000 000 | 60 000 000 |
| <i>varav byggnader</i> | <i>47 000 000</i> | <i>47 000 000</i> |
| <i>varav mark</i> | <i>13 000 000</i> | <i>13 000 000</i> |

Not 10 Andra långfristiga fordringar

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|---------------|---------------|
| 102 Garantikapitalbevis á 500 kr i Riksbyggen Intresseförening | 51 000 | 51 000 |
| Summa andra långfristiga fordringar | 51 000 | 51 000 |

Not 11 Övriga fordringar

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------------------------------|--------------|------------|
| Skattekonto | 458 | 216 |
| Momsfordringar | 2 909 | 0 |
| Summa övriga fordringar | 3 367 | 216 |

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Förutbetalda försäkringspremier | 42 298 | 35 248 |
| Förutbetalt förvaltningsarvode | 47 865 | 45 625 |
| Förutbetald vattenavgift | 23 635 | 26 709 |
| Förutbetald uppvärmning | 47 783 | 40 034 |
| Förutbetald kabel-tv-avgift | 6 889 | 6 548 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 0 | 25 464 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 168 470 | 179 628 |

Not 13 Kassa och bank

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Bankmedel | 1 023 435 | 506 965 |
| Transaktionskonto | 382 594 | 654 050 |
| Summa kassa och bank | 1 406 029 | 1 161 015 |

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|------------------|
| Inteckningslån | 26 516 723 | 26 756 723 |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -240 000 | -240 000 |
| Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut | 0 | -18 449 757 |
| Långfristig skuld vid årets slut | 26 276 723 | 8 066 966 |

| Kreditgivare | Räntesats ¹ | Villkorsändringsdag | Ing.skuld | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld |
|--------------|------------------------|---------------------|----------------------|----------------------|--------------------|----------------------|
| STADSHYPOTEK | 0,93% | 2025-03-01 | 8 066 966,00 | 0,00 | 0,00 | 8 066 966,00 |
| STADSHYPOTEK | 4,28% | 2025-12-01 | 8 850 000,00 | 0,00 | 0,00 | 8 850 000,00 |
| STADSHYPOTEK | 3,79% | 2026-12-01 | 9 839 757,00 | 0,00 | 240 000,00 | 9 599 757,00 |
| Summa | | | 26 756 723,00 | 0,00 | 240 000,00 | 26 516 723,00 |

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi inga lån som kortfristig skuld.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 240 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 960 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 25 316 723 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 15 Skatteskulder

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Skatteskulder | 105 672 | 101 252 |
| Summa skatteskulder | 105 672 | 101 252 |

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna sociala avgifter | 9 426 | 9 000 |
| Upplupna räntekostnader | 30 721 | 30 249 |
| Upplupna driftskostnader | 22 600 | 17 393 |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll | 0 | 3 720 |
| Upplupna elkostnader | 4 921 | 4 207 |
| Upplupna värmekostnader | 32 742 | 27 225 |
| Upplupna kostnader för renhållning | 5 684 | 2 562 |
| Upplupna revisionsarvoden | 13 453 | 12 620 |
| Upplupna styrelsearvoden | 30 000 | 30 000 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2 275 | 6 170 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 161 850 | 148 124 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 313 672 | 291 269 |

Not 17 Ställda säkerheter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 34 700 000 | 34 700 000 |

Not 18 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

Christoffer Olsen, ordförande

Therese Stensson

Sophia Bolmgren

Robert Engström

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ernst & Young AB, Växjö

Mikael Svensson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557517858456



Dokument

| | |
|---|---|
| <p>211365 ÅR 2023 Huvuddokument 20 sidor Startades 2024-05-20 10:21:26 CEST (+0200) av Caroline Nyd (CN) Färdigställt 2024-05-21 07:32:53 CEST (+0200)</p> | <p>211365 Bilagor 2023 Bilaga 1 5 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Caroline Nyd (CN)</p> |
|---|---|

Initierare

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

Signerare

| | |
|--|---|
| <p>Mikael Svensson (MS) mikael.svensson@se.ey.com</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MIKAEL SVENSSON" Signerade 2024-05-21 07:32:53 CEST (+0200)</p> | <p>Christoffer Olsen (CO) christoffer.olsen@live.se</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CHRISTOFFER OLSEN" Signerade 2024-05-20 12:00:58 CEST (+0200)</p> |
| <p>Engström Robert (ER) Robert.Engstrom@riksbyggen.se</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ROBERT ENGSTRÖM" Signerade 2024-05-20 10:32:07 CEST (+0200)</p> | <p>Therese Stensson (TS) therese.stensson@vaxjo.se</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "THERESE STENSSON" Signerade 2024-05-20 14:29:08 CEST (+0200)</p> |



Verifikat

Transaktion 09222115557517858456

Sophia Bolmgren (SB)
sophia.bolmgren@gmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Anna Greta Sophia Bolmgren"
Signerade 2024-05-20 12:18:19 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 Riksbyggens Brf Bokhultet, org.nr 769625-4353

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Bokhultet för räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 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 på fel.

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggens Brf Bokhultet för år 2023-01-01 - 2023-12-31 av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 revisions sed 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 räkenskaper. 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 dag som framgår av vår elektroniska signatur

Mikael Svensson
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Verifikat

Transaktion 09222115557517858318

Dokument

211365 RB 2023

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2024-05-20 10:14:42 CEST (+0200) av Caroline Nyd (CN)

Färdigställt 2024-05-21 07:33:41 CEST (+0200)

Initierare

Caroline Nyd (CN)

Riksbyggen

caroline.nyd@riksbyggen.se

Signerare

Mikael Svensson (MS)

mikael.svensson@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MIKAEL SVENSSON"

Signerade 2024-05-21 07:33:41 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 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, arvas 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 skuldtynad 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 planerliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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



RBF Bokhultet

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Bokhultet 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

