

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

RBF Segerstaden
Org nr: 769631-9008



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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	11
Balansräkning	12
Balansräkning	13
Kassaflödesanalys.....	14
Noter	15

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Segerstaden 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 har sitt säte i Växjö Kommun.

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 2016-03-17. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-08-16 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-13.

Årets resultat är något sämre än föregående år främst p.g.a. högre räntekostnader.

Driftkostnaderna har minskat jfr föregående år främst p. g. a. lägre underhållskostnader och lägre kostnader för vatten och el medan kostnader för uppvärmning och sophantering har ökat. Föreningen har haft 59 tkr (fg år 81 tkr) i kostnad för vattenskador under året.

Räntekostnaderna har ökat med 474 tkr jfr med fg år p g a ett högre ränteläge. Föreningen amorterar enligt plan 422 tkr/år.

Årets resultat jämfört med budget har minskat med 952 tkr p.g.a. inget underhåll var budgeterat (utfört underhåll +631 tkr) samt att räntekostnaderna ökat mer än budgeterat (+189 tkr). Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet inklusive låneomförhandlingar nästkommande år, har under året förändrats från 159% till 131%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 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 10% till 23%.

I resultatet ingår avskrivningar med 647 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -76 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Växjö Spåret 1 och Rälsbussen 1, i Växjö kommun. På fastigheterna finns totalt 26 st enskilda byggnader, parhus och radhus med 44 st bostäder, varav 6 av dessa är hyresrätter och resterande är bostadsrätter. Byggnaderna är uppförda 2005 och 2006. Fastigheternas adress är Segerstadsvägen 71-157 i Växjö. Föreningen äger sin egen tomtmark och har inte del i samfällighet.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam och i denna ingår även styrelseförsäkring.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
3 rum och kök	9
4 rum och kök	27
5 rum och kök	8
Summa	44

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal garage	14	Med el

Bostäder hyresrätt	551 m ²
Bostäder bostadsrätt	3 479 m ²
Total bostadsarea*	4 030 m ²

Årets taxeringsvärde	81 337 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	81 337 000 kr

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Bixia/Vattenfall AB (fr o m höst 2023)	El (rörlig del)
Växjö Energi AB	El (nätdel)
Växjö Energi AB	Fjärrvärme
Växjö Kommun	Vatten
SSAM AB	Hushålls- och restavfall
Folksam	Fastighetsförsäkring
Tele2 Sverige AB	Kabel TV
Securitas	Parkering
PreZero Recycling AB	Avfall (metall, kartong, glas och tidningar)
Charge Node Europé AB	Laddstolpar för elbil

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Småland från och med 2019. 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.

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 264 tkr och planerat underhåll för 631 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i maj 2022. Den visar på ett underhållsbehov på totalt 39 487 tkr eller 1 410 tkr per år för de närmaste 28 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 598 tkr eller 148 kr/m². Föreningens underhållsplan är därmed inte uppdaterad till 2023 års prisnivå.

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

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

För de närmaste 28 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 39 487 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 375 tkr (341 kr/m²), då hänsyn tagits till föreningens fondsaldo. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 598 tkr (148 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen understiger reserveringen den genomsnittliga underhållskostnaden. Föreningens underhållsfond uppgår vid räkenskapsårets slut till 1 440 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Installationer	2017	Ventilation
Installationer	2017	Värmesystem; ventiler, larm och inspektionslucka
Husropp utvändigt	2018	Dörrar och portar
Husropp utvändigt	2019-2021	Fasader, målning, översyn panel
Installationer	2022	Ny LED-belysning samt inventering o spolning
Husropp utvändigt	2022	värmesystem
		Taktvätt samt behandling

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Installationer, laddboxar för elbil 8st	96 180
Installationer, värmeinjusterings samt åtgärder, nya ställmotorer	534 655
	<u>630 835</u>

Planerat underhåll	År	Kommentar
Husropp utvändigt,	2024	Delvis panelbyte samt målning

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter

	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Miran Hadzajlic	Ordförande	2025
Margaretha Prim	Vice ordförande	2025
Madeleine Médoc	Ledamot	2025
Johan Karlström	Ledamot	2024
Jeannette Engvall	Ledamot Riksbyggen	2024

Styrelsesuppleanter

	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Markus Johansson	Suppleant	2025
Zacharias Pelz	Sekreterare, Suppleant	2025
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
Iva Wilson	2024
Kristin Gustafsson	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har inte sålt några hyresrätter under räkenskapsåret. Föreningen har 6 st kvarvarande hyresrätter, vilka kommer upplåtas vartefter och som kan ses som ett "dolt" kapital för föreningen.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 57 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 57 personer.

Styrelsen beslutade om höjd årsavgift med 3,85% fr o m 2023-02-01 samt 6,15% fr o m 2023-07-01.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret tog inte styrelsen beslut om höjd avgift, då man avvaktar ränteutvecklingen. Däremot har man vid styrelsemöte 2024-04-25 beslutat om höjd avgift med 10% fr o m 2024-07-01.

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 701 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 4 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var 6 bostadsrätter (av totalt 44 st) ej upplåtna som bostadsrätt dvs är fortfarande 6 st hyresrätter (föregående år 6 st).

Förklaring till årets förlust

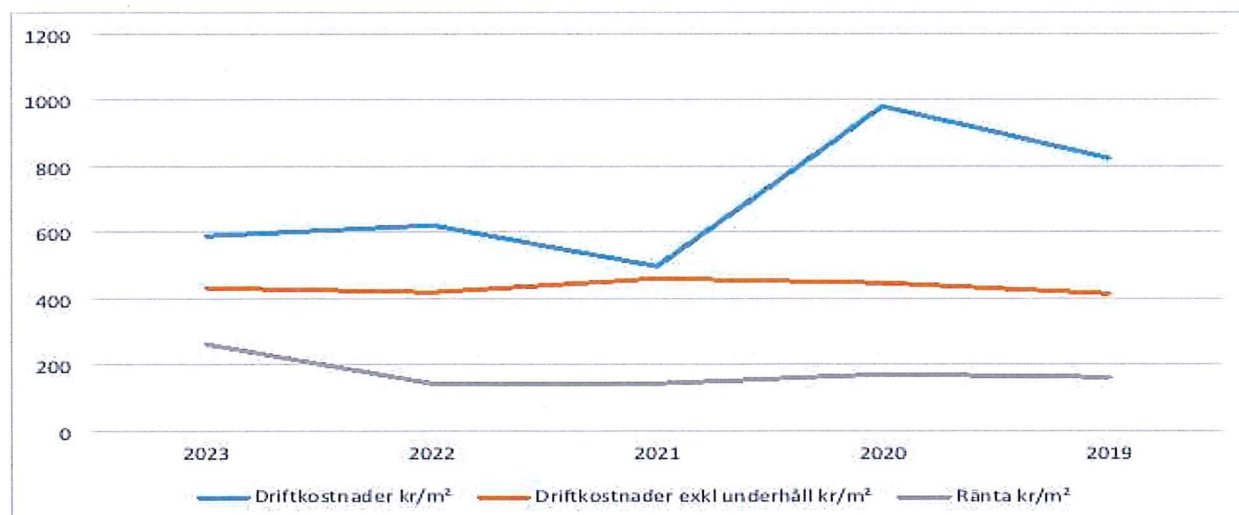
Föreningen har låtit utföra planerat underhåll under räkenskapsåret med 631 tkr samt haft ökade räntekostnader med 474 tkr för fastighetslån, vilket gör att man redovisar en förlust för räkenskapsåret.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	3 470	3 336	3 333	3 379	3 443
Rörelsens intäkter	3 484	3 344	3 396	3 399	3 460
Resultat efter finansiella poster*	-723	-549	-118	-2 288	-1 339
Årets resultat	-723	-549	-118	-2 266	-1 339
Resultat exkl avskrivningar	-76	98	530	-1 618	-691
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-674	-500	-68	-2 216	-871
Balansomslutning	96 371	97 313	98 153	99 294	98 655
Årets kassaflöde	-386	-234	-224	1 344	-1 013
Soliditet %*	51	51	51	47	47
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	131	159	213	204	99
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	23	10	11	204	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	80	80	77	72	69
Avgifts- hyresbortfall %	0,2	-	0,3	0,6	0,0
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	803	767	752	701	689
Driftkostnader kr/kvm	588	619	495	983	824
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	432	416	459	446	415
Energikostnad kr/kvm*	158	149	154	180	173
Underhållsfond kr/kvm	357	366	261	149	45
Reservering till underhållsfond kr/kvm	148	148	148	149	45
Sparande kr/kvm*	138	228	167	134	235
Ränta kr/kvm	261	143	143	169	163
Skuldsättning kr/kvm*	11 460	11 564	11 685	12 942	13 055
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	13 274	13 396	13 535	14 936	15 066
Räntekänslighet %*	16,5	17,5	18,0	21,3	21,9

* 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	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	51 772 923	1 758 029	1 472 966	-4 633 524	-549 473
Disposition enl. årsstämmobeslut				-549 473	549 473
Reservering underhållsfond			598 000	-598 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-630 835	630 835	
Årets resultat					-722 960
Vid årets slut	51 772 923	1 758 029	1 440 131	-5 150 162	-722 960

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-5 182 997
Årets resultat	-722 960
Årets fondreservering enligt stadgarna	-598 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	630 835
Summa	-5 873 122

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-5 873 122**

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

Resultaträkning

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Belopp i kr			
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 470 016	3 336 159
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 815	8 320
Summa rörelseintäkter		3 483 831	3 344 479
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 369 472	-2 496 368
Övriga externa kostnader	Not 5	-128 227	-116 852
Personalkostnader	Not 6	-42 418	-72 899
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-647 454	-647 454
Summa rörelsekostnader		-3 187 572	-3 333 574
Rörelseresultat		296 259	10 905
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	440	2 112
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	30 876	14 611
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 050 535	-577 101
Summa finansiella poster		-1 019 219	-560 378
Resultat efter finansiella poster		-722 960	-549 473
Årets resultat		-722 960	-549 473

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	94 369 281	95 016 735
Summa materiella anläggningstillgångar		94 369 281	95 016 735
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	22 000	22 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		22 000	22 000
Summa anläggningstillgångar		94 391 281	95 038 735
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	120	29
Övriga fordringar	Not 14	45 378	10 263
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	312 690	256 703
Summa kortfristiga fordringar		358 189	266 995
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 621 647	2 007 251
Summa kassa och bank		1 621 647	2 007 251
Summa omsättningstillgångar		1 979 836	2 274 246
Summa tillgångar		96 371 117	97 312 981

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		53 530 952	53 530 952
Fond för yttre underhåll		1 440 131	1 472 966
Summa bundet eget kapital		54 971 083	55 003 918
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 150 162	-4 633 524
Årets resultat		-722 960	-549 473
Summa fritt eget kapital		-5 873 122	-5 182 997
Summa eget kapital		49 097 961	49 820 921
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	38 664 613	25 665 877
Summa långfristiga skulder		38 664 613	25 665 877
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	7 517 264	20 937 764
Leverantörsskulder	Not 18	136 685	188 070
Skatteskulder	Not 19	44 080	54 294
Övriga skulder	Not 20	15 775	26 464
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	894 739	619 591
Summa kortfristiga skulder		8 608 543	21 826 183
Summa eget kapital och skulder		96 371 117	97 312 981

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-722 960	-549 473
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	647 454	647 454
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-75 506	97 981
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-91 194	-41 088
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	202 860	194 714
Kassaflöde från den löpande verksamheten	36 161	251 608
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier	0	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld till kreditinstitut	-421 764	-485 514
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-421 764	-485 514
Årets kassaflöde	-385 603	-233 906
Likvidamedel vid årets början	2 007 251	2 241 157
Likvidamedel vid årets slut	1 621 647	2 007 251

Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se notförteckning

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Anslutningsavgifter (IMD)	Linjär	10

Markvärdet 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	2 439 994	2 286 252
Hyrer, bostäder	614 796	602 736
Hyrer, garage	66 360	66 360
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-5 556	0
Bränsleavgifter, bostäder	241 408	260 121
Vattenavgifter	113 014	120 690
Summa nettoomsättning	3 470 016	3 336 159

I föreningens årsavgift ingår bostadsrättstillägg, kabel-TV (grundutbud) samt 1 st förråd. P-plats ingår och garage och laddstolpe finns mot tillägg och har separat kö. Boende får själv stå för vatten (kall och varm) och uppvärmning via avin, ev el för laddbil samt hemförsäkring.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	10 158	7 723
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-12	-3
Övriga rörelseintäkter	3 669	600
Summa övriga rörelseintäkter	13 815	8 320

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-630 835	-819 584
Reparationer (2023 vattenskador 59 tkr, 2022 vattenskador 81 tkr)	-263 604	-267 599
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-408 628	-390 456
Försäkringspremier	-55 425	-49 353
Kabel- och digital-TV	-78 494	-71 954
Återbäring från Riksbyggen	3 100	3 100
Obligatoriska besiktningar (2023 utförd OVK=obligatorisk ventilationskontroll)	-35 272	-2 456
Snö- och halkbekämpning	-45 615	-45 765
Drift och förbrukning, övrigt (2022 fågelsäkring 15 tkr)	-7 701	-16 346
Förbrukningsinventarier	-270	-6 523
Vatten	-156 343	-162 766
Fastighetsel	-34 363	-41 119
Uppvärmning	-444 822	-397 127
Sophantering och återvinning	-117 094	-103 552
Förvaltningsarvode drift (2022 inkl extratjänster 24 tkr nedtagning björkar mm)	-94 106	-124 869
Summa driftskostnader	-2 369 472	-2 496 368

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-75 729	-74 596
Lokalkostnader	-400	0
Arvode, yrkesrevisor	-14 027	-12 637
Övriga förvaltningskostnader	-5 185	-3 119
Kreditupplysningar	-1 756	-914
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 875	-8 687
Representation	0	-1 235
Kontorsmateriel	-6 493	-3 740
Medlems- och föreningsavgifter	-1 980	-2 420
Serviceavgifter	-864	0
Köpta tjänster	0	-388
Konsultarvoden	-8 914	-4 263
Bankkostnader	-2 544	-3 735
Övriga externa kostnader	-2 461	-1 119
Summa övriga externa kostnader	-128 227	-116 852

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden*	-13 500	-27 000
Sammanträdesarvoden*	-11 800	-23 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-7 100	-5 250
Sociala kostnader	-10 018	-17 049
Summa personalkostnader	-42 418	-72 899

*Enligt stämmobeslut.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-612 530	-612 530
Avskrivning Anslutningsavgifter*	-34 925	-34 925
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-647 454	-647 454

*Avskrivning anslutningsavgifter avser IMD.

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Utdelning på andelar i Riksbyggen Intresseförening	440	2 112
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	440	2 112

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	219	3 859
Ränteintäkter från likviditetsplacering	29 831	10 674
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	821	78
Övriga ränteintäkter	5	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	30 876	14 611

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 050 459	-577 104
Övriga räntekostnader	-76	3
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 050 535	-577 101

Not 11 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	61 252 968	61 252 968
Mark	36 829 774	36 829 774
Anslutningsavgifter (IMD)	349 248	349 248
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	98 431 990	98 431 990
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 266 825	-2 654 295
Anslutningsavgifter (IMD)	-148 430	-113 506
	-3 415 255	-2 767 801
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-612 530	-612 530
Årets avskrivning anslutningsavgifter (IMD)	-34 925	-34 925
	-647 455	-647 455
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 062 710	-3 415 256
Restvärde enligt plan vid årets slut	94 369 281	95 016 735
Varav		
Byggnader	57 373 614	57 986 143
Mark	36 829 774	36 829 774
Anslutningsavgifter (IMD)	165 893	200 818
Taxeringsvärden		
Småhus	81 337 000	81 337 000
Totalt taxeringsvärde	81 337 000	81 337 000
<i>varav byggnader</i>	<i>51 613 000</i>	<i>51 613 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>29 724 000</i>	<i>29 724 000</i>

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Andelar i Riksbyggen Intresseförening	22 000	22 000
Summa andra långfristiga fordringar	22 000	22 000

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	120	29
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	120	29

Not 14 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	992	10 263
Momsfordringar*	44 386	0
Summa övriga fordringar	45 378	10 263

*Föreningen har investerat i laddboxar för elbil under året och har begärt återbetalning av investeringsmoms. Momsen kommer troligen att återbetalas av Skatteverket nästkommande räkenskapsår.

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	66 506	55 425
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	41 616
Förutbetald vattenavgift	28 156	29 647
Förutbetald uppvärmning	101 420	92 482
Förutbetald kabel-tv-avgift	20 428	19 613
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter (2023 96 180 kr, avser ansökan om grönt Teknik stöd avseende laddboxar för elbil, vilket troligtvis kommer utbetalas nästkommande räkenskapsår)	96 180	17 919
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	312 690	256 703

Not 16 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	1 142 268	1 612 437
Transaktionskonto	479 379	394 813
Summa kassa och bank	1 621 647	2 007 251

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	46 181 877	46 603 641
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-7 095 500	-20 396 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-421 764	-541 764
Långfristig skuld vid årets slut	38 664 613	25 665 877

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB		2023-09-01	13 334 250,00	-13 296 750,00	37 500,00	0,00
SBAB	4,62%	2024-06-03	0,00	7 133 000,00	7 500,00	7 125 500,00
SBAB	0,86%	2025-05-15	12 927 801,00	0,00	250 000,00	12 677 801,00
SBAB	3,02%	2023-06-01	7 155 500,00	-7 133 000,00	22 500,00	0,00
SBAB	3,98%	2026-05-19	0,00	13 296 750,00	37 500,00	13 259 250,00
SBAB	1,11%	2027-08-16	13 186 090,00	0,00	66 764,00	13 119 326,00
Summa			46 603 641,00	0,00	421 764,00	46 181 877,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SBAB lån om 7 125 500 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 421 764 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 687 056 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 44 073 057 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 18 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	129 641	178 643
Ej reskontraförda leverantörsskulder	7 044	9 427
Summa leverantörsskulder	136 685	188 070

Not 19 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	-364 548	-336 162
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	408 628	390 456
Summa skatteskulder	44 080	54 294

Not 20 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld för moms	0	-6 227
Skuld sociala avgifter och skatter	15 775	32 691
Summa övriga skulder	15 775	26 464

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	11 704	11 595
Upplupna räntekostnader	73 038	60 759
Upplupna driftskostnader	424 621	14 235
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	146 662
Upplupna elkostnader	3 968	5 300
Upplupna värmekostnader	80 986	65 053
Upplupna kostnader för renhållning	3 685	3 410
Upplupna revisionsarvoden	13 520	12 618
Upplupna styrelsearvoden	39 012	38 652
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	244 206	261 308
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	894 739	619 591

Not 22 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar RÅLSBUSSEN1 och SPÅRET1 i Växjö	54 732 000	54 732 000

Not 23 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen kommer att sälja 1 st hyresrätt fr o m sommar 2024, vilken kommer upplåtas till bostadsrätt.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Miran Hadzajlic, ordförande

Johan Karlström

Margaretha Prim

Jeannette Engvall

Madeleine Médoc

Vår revisionsberättelse har lämnats

Mikael Svensson, Ernst & Young AB, Växjö
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557516988678

Dokument

300663 ÅR 2023 Huvuddokument 24 sidor Startades 2024-05-07 17:28:07 CEST (+0200) av Caroline Nyd (CN) Färdigställt 2024-05-13 13:14:08 CEST (+0200)	300663 Bilagor 2023 Bilaga 1 5 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Caroline Nyd (CN)
--	--

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 2024-05-13 13:14:08 CEST (+0200)	Miran Hadzajlic (MH) miran.h044@gmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Miran Hadzajlic" Signerade 2024-05-13 11:46:18 CEST (+0200)
Engvall Jeannette (EJ) Jeannette.EngvallMardh@riksbyggen.se  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jeannette Ingrid Margareta Engvall" Signerade 2024-05-13 09:47:28 CEST (+0200)	Margaretha Prim (MP) magganprim@gmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ingrid Margaretha Prim" Signerade 2024-05-07 18:10:56 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557516988678

Johan Karlström (JK)

johan.karlstrom.inug@gmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHAN KARLSTRÖM"*

Signerade 2024-05-07 18:12:39 CEST (+0200)

Médoc Madeleine (MM)

Madeleine.Medoc@vaxjo.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Madeleine Christina Médoc"*

Signerade 2024-05-08 05:40:44 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 Bostadsrättsföreningen Segerstaden i Växjö, org.nr 769631-9008

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Segerstaden i Växjö för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningstämman 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, förfälskning, 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 Bostadsrättsföreningen Segerstaden i Växjö för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 trygghetssätt.

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

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

Växjö dag som framgår av min elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Mikael Svensson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557516988576

Dokument

300663 RB 2023

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2024-05-07 17:19:37 CEST (+0200) av Caroline

Nyd (CN)

Färdigställt 2024-05-13 13:14:59 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 2024-05-13 13:14:59 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, 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 tekniskt 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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 förutbetalad 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 förutbetalad 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 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 Segerstaden

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Segerstaden 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

