

# Årsredovisning

2023-07-01 – 2024-06-30

Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Växjöhus nr 3  
Org nr: 729500-3102



---

# Innehållsförteckning

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 2  |
| Resultaträkning.....        | 10 |
| Balansräkning.....          | 11 |
| Kassaflödesanalys.....      | 13 |
| Noter.....                  | 14 |

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista *m*



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Växjöhus nr 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-01 till 2024-06-30

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 1 733 495 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1953-11-30. Nuvarande stadgar registrerades 2024-08-16.

Föreningen har sitt säte i Växjö kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år och beror till största del av ökade kostnader för underhåll och reparationer, samt ökade räntekostnader.

Kostnaderna för underhåll och reparationer har ökat med 885 tkr jämfört med föregående år. Kostnaderna för uppvärmning har ökat med 255 tkr. Räntekostnaderna har ökat med 300 tkr jämfört med föregående år. Personalkostnaderna uppgår till 404 tkr, vilket är en ökning med 60 tkr jämfört med föregående år.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 12 % till 10 %.

Kommande verksamhetsår har föreningen 4 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 127 % till 121 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 612 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -500 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Biskopsängen 2 och Biskopsängen 4 i Växjö Kommun. På fastigheterna finns 6 byggnader med 132 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1957. Fastigheternas adress är Pär Lagerkvists väg 2 A-C, 4, 6, 8, 10 A-D och Gamla Norrvägen 11 A-C i Växjö.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseförsäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

## Lägenhetsfördelning

| Standard      | Antal      |
|---------------|------------|
| 1 rum och kök | 24         |
| 2 rum och kök | 72         |
| 3 rum och kök | 30         |
| 4 rum och kök | 6          |
| <b>Totalt</b> | <b>132</b> |

## Dessutom tillkommer

| Användning      | Antal |
|-----------------|-------|
| Antal lokaler   | 11    |
| Antal garage    | 30    |
| Antal p-platser | 71    |

|                               |                       |
|-------------------------------|-----------------------|
| Total tomtarea                | 16 543 m <sup>2</sup> |
| Bostäder bostadsrätt          | 7 417 m <sup>2</sup>  |
| Lokaler hyresrätt             | 151 m <sup>2</sup>    |
| Årets taxeringsvärde          | 103 455 000 kr        |
| Föregående års taxeringsvärde | 103 455 000 kr        |

Intäkter från lokalhyror utgör 2,70 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

## Föreningen har ingått följande avtal

| Leverantör            | Avtal                            |
|-----------------------|----------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning | Riksbyggen                       |
| Teknisk förvaltning   | Riksbyggen                       |
| Fastighetsdrift       | Riksbyggen                       |
| El (nät)              | Växjö Energi AB                  |
| El (rörlig)           | Luleå Energi AB                  |
| Fjärrvärme            | Växjö Energi AB                  |
| Vatten                | Växjö Kommun                     |
| Avfallshantering      | Södra Smålands Avfall & Miljö AB |
| Kabel-TV              | Tele2 Sverige 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 338 tkr och planerat underhåll för 949 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

### Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i april 2024 och visar på ett totalt underhållsbehov på 73 416 tkr för de närmaste 30 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 2 447 tkr (323 kr/m<sup>2</sup>). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 800 tkr (106 kr/m<sup>2</sup>).

Styrelsens intention är att på sikt öka avsättningsnivån eller se över andra alternativ för att klara kommande långsiktiga underhåll. Större underhållsåtgärder ligger relativt långt fram i tiden.

Vid bokföringsårets ingång hade RBF Växjöhus nr 3 totalt avsatt 2 700 tkr för föreningens kommande underhåll till underhållsfonden. Avsättning har skett enligt budget för 2023/2024 med ytterligare 800 tkr. Under året har underhåll för 949 tkr utförts. Vid bokföringsårets slut uppgick den totala underhållsfonden till 2 551 tkr.

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

#### Tidigare utfört underhåll

| Beskrivning                   | År   | Kommentar                         |
|-------------------------------|------|-----------------------------------|
| Huskropp, invändigt           | 2001 | Badrumsrenovering                 |
| Huskropp                      | 2003 | Säkerhetsdörrar                   |
| Huskropp                      | 2006 | Fönsterrenovering                 |
| Huskropp                      | 2010 | Aluminiumdörrar                   |
| Markytor                      | 2011 | Asfaltering m m                   |
| Markytor                      | 2011 | Dräneringsarbete m m              |
| Markytor                      | 2011 | Uppförande av mur                 |
| Huskropp, invändigt           | 2013 | Installation vattenbesparing      |
| Markytor                      | 2013 | Anläggning gräsmattor             |
| Huskropp, invändigt/utvändigt | 2014 | Belysning                         |
| Markytor                      | 2014 | Belysning                         |
| Gemensamma utrymmen           | 2015 | Trapphus                          |
| Huskropp                      | 2015 | Belysning                         |
| Huskropp                      | 2015 | Sopnedkast, vindskivor, takpannor |
| Markytor                      | 2015 | Asfaltering, plattsättning        |
| Huskropp, invändigt/utvändigt | 2016 | Elinstallation                    |
| Huskropp                      | 2016 | Takrenovering/målning fasad       |
| Huskropp utvändigt            | 2017 | Takrenovering                     |
| Gemensamma utrymmen           | 2018 | Tvättstugeutrustning              |
| Underhåll                     | 2018 | Byte låscylindrar                 |
| Huskropp invändigt            | 2019 | Installation av brandvägg på vind |
| Underhåll                     | 2019 | Stamrenovering <i>mj</i>          |

**Tidigare utfört underhåll - forts**

| Beskrivning         | År   | Kommentar                              |
|---------------------|------|--|
| Gemensamma utrymmen | 2021 | Källardörrar                           |
| Underhåll           | 2021 | Värmekulvert, ventiler och termostater |
| Underhåll           | 2022 | Värmekulvert, utemiljö                 |
| Installationer      | 2022 | Värmesystem                            |
| Gemensamma utrymmen | 2022 | Tvättstugeutrustning                   |
| Installationer      | 2023 | Belysning                              |

**Årets utförda underhåll**

| Beskrivning  | Belopp  |
|--|---------|
| Bostäder, byte termostatventiler och injustering värmesystem | 948 665 |

| Planerat underhåll | År        | Kommentar              |
|--------------------|-----------|------------------------|
| Installationer     | 2025      | Belysningssystem       |
| Huskropp           | 2026-2028 | Div målning, underhåll |

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

**Styrelse**

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag            | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|--------------------|-------------------------------|
| Monica Karlsson     | Ordförande         | 2024                          |
| Henrik Fagelberg    | Sekreterare        | 2025                          |
| Christer Hall       | Vice ordförande    | 2024                          |
| Oskar Svensson      | Ledamot            | 2025                          |
| Jeannette Engvall   | Ledamot Riksbyggen | 2024                          |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag              | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|----------------------|-------------------------------|
| Albin Arvidsson     | Suppleant            | 2025                          |
| Emelie Ödén         | Suppleant            | 2024                          |
| Karl Örkenby        | Suppleant            | 2024                          |
| Ulrika Nyman        | Suppleant Riksbyggen | Utträde augusti 2024          |

**Revisorer och övriga funktionärer**

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

| Valberedning                        | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|-------------------------------------|-------------------------------|
| Gunilla Hedenbergh - sammankallande | 2024                          |
| Per Olsson                          | 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 157 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 157 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-10-01 då den höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 8 % från och med 2024-07-01.

Årsavgiften för 2023/2024 uppgick i genomsnitt till 660 kr/m<sup>2</sup>/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 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

MJ

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i tkr  | 2023/2024 | 2022/2023 | 2021/2022 | 2020/2021 | 2019/2020 |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning*   | 5 844     | 5 750     | 5 718     | 5 713     | 5 708     |
| Resultat efter finansiella poster*                                   | -1 112    | 317       | -792      | -271      | 732       |
| Årets resultat   | -1 112    | 317       | -792      | -271      | 732       |
| Resultat exkl avskrivningar  | -500      | 981       | 285       | 786       | 1 784     |
| Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond | -1 300    | -975      | -515      | -14       | 987       |
| Balansomslutning   | 17 043    | 17 980    | 19 305    | 18 948    | 18 292    |
| Årets kassaflöde   | -531      | -454      | -1 805    | 531       | 1 116     |
| Soliditet %*   | 7         | 13        | 10        | 4         | 0         |
| Likviditet exkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår, %        | 121       | 127       | 173       | 303       | 312       |
| Likviditet inkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår, %        | 10        | 12        | 15        | 58        | -         |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*                       | 90        | 91        | 90        | 91        | 91        |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*                           | 724       | 712       | 708       | 708       | 708       |
| Driftkostnader kr/kvm  | 519       | 494       | 625       | 543       | 414       |
| Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm                                 | 393       | 461       | 402       | 419       | 399       |
| Energikostnad kr/kvm*  | 233       | 198       | 188       | 182       | 179       |
| Underhållsfond kr/kvm  | 337       | 357       | 131       | 248       | 266       |
| Reservering till underhållsfond kr/kvm                               | 106       | 264       | 106       | 106       | 106       |
| Sparande kr/kvm*   | 59        | 162       | 261       | 228       | 251       |
| Ränta kr/kvm   | 96        | 56        | 21        | 22        | 30        |
| Skuldsättning kr/kvm*  | 1 941     | 1 971     | 2 188     | 2 247     | 2 305     |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*                       | 1 981     | 2 011     | 2 233     | 2 293     | 2 352     |
| Räntekänslighet %*   | 2,7       | 2,8       | 3,2       | 3,2       | 3,3       |

\* 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 vilka för denna förening är avgift för standardförbättring badrum) 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 vilka för denna förening är avgift för standardförbättring badrum) 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) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

**Årets förlust**

Årets resultat uppgår till en förlust om 1 112 tkr, vilket till stor del beror på ökade kostnader för underhåll och ökade räntekostnader. Efter höjning av årsavgifterna visar föreningens budget för kommande år ett positivt resultat och årets förlust anses inte påverka föreningens möjlighet till långsiktig finansiering.



## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr                 | Bundet          |                   |                  | Fritt               |                   |
|-----------------------------------|-----------------|-------------------|------------------|---------------------|-------------------|
|                                   | Medlemsinsatser | Uppskrivningsfond | Underhållsfond   | Balanserat resultat | Årets resultat    |
| Belopp vid årets början           | 336 470         | 3 000 000         | 2 700 106        | -4 014 263          | 316 891           |
| Disposition enl. årsstämmobeslut  |                 |                   |                  | 316 891             | -316 891          |
| Reservering underhållsfond        |                 |                   | 800 000          | -800 000            |                   |
| Ianspråktagande av underhållsfond |                 |                   | -948 665         | 948 665             |                   |
| Årets resultat                    |                 |                   |                  |                     | -1 112 296        |
| <b>Vid årets slut</b>             | <b>336 470</b>  | <b>3 000 000</b>  | <b>2 551 441</b> | <b>-3 548 707</b>   | <b>-1 112 296</b> |


## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

|   |                   |
|---|-------------------|
| Balanserat resultat                     | -3 697 372        |
| Årets resultat                          | -1 112 296        |
| Årets fondreservering enligt stadgarna  | -800 000          |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 948 665           |
| <b>Summa</b>                            | <b>-4 661 004</b> |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

|  |                    |
|--|--------------------|
| <b>Att balansera i ny räkning i kr</b> | <b>- 4 661 004</b> |
|--|--------------------|

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

# Resultaträkning

| Belopp i kr  |        | 2023-07-01<br>2024-06-30 | 2022-07-01<br>2023-06-30 |
|--|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                            |        |                          |                          |
| Nettoomsättning  | Not 2  | 5 844 287                | 5 750 123                |
| Övriga rörelseintäkter                                 | Not 3  | 103 873                  | 47 078                   |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                           |        | <b>5 948 160</b>         | <b>5 797 201</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                |        |                          |                          |
| Driftskostnader  | Not 4  | -3 926 109               | -3 736 803               |
| Övriga externa kostnader                               | Not 5  | -1 416 585               | -337 951                 |
| Personalkostnader                                      | Not 6  | -403 722                 | -343 703                 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar      | Not 7  | -612 225                 | -664 383                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                          |        | <b>-6 358 641</b>        | <b>-5 082 839</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                 |        | <b>-410 480</b>          | <b>714 362</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                              |        |                          |                          |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | Not 8  | 0                        | 5 280                    |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter       | Not 9  | 22 294                   | 21 675                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter             | Not 10 | -724 110                 | -424 426                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                        |        | <b>-701 816</b>          | <b>-397 471</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>               |        | <b>-1 112 296</b>        | <b>316 891</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                                  |        | <b>-1 112 296</b>        | <b>316 891</b>           |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                    |        | 2024-06-30        | 2023-06-30        |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | Not 11 | 15 234 776        | 15 847 000        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>15 234 776</b> | <b>15 847 000</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 12 | 264 000           | 264 000           |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>264 000</b>    | <b>264 000</b>    |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <b>15 498 776</b> | <b>16 111 000</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                   |                   |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar            | Not 13 | 9 658             | 23 951            |
| Övriga fordringar                              | Not 14 | 10 900            | 64 249            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 15 | 446 180           | 172 534           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>466 738</b>    | <b>260 734</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                          |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                 | Not 16 | 1 077 959         | 1 608 546         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>1 077 959</b>  | <b>1 608 546</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b>1 544 697</b>  | <b>1 869 280</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |        | <b>17 043 473</b> | <b>17 980 281</b> |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                  | 2024-06-30        | 2023-06-30        |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              | 336 470           | 336 470           |
| Uppskrivningsfond                            | 3 000 000         | 3 000 000         |
| Fond för yttre underhåll                     | 2 551 442         | 2 700 106         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             | <b>5 887 912</b>  | <b>6 036 576</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |                   |                   |
| Balanserat resultat                          | -3 548 708        | -4 014 263        |
| Årets resultat                               | -1 112 296        | 316 891           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              | <b>-4 661 004</b> | <b>-3 697 372</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    | <b>1 226 908</b>  | <b>2 339 204</b>  |
| <b>SKULDER</b>                               |                   |                   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 17            | 0                 |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 17            | 14 916 930        |
| Leverantörsskulder                           | Not 18            | 76 694            |
| Skatteskulder                                | Not 19            | 14 962            |
| Övriga skulder                               | Not 20            | 94 685            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 21            | 537 805           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            | <b>15 816 565</b> | <b>15 641 076</b> |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        | <b>17 043 473</b> | <b>17 980 281</b> |

# Kassaflödesanalys

| Belopp i kr  | 2023/2024       | 2022/2023         |
|--|-----------------|-------------------|
| <b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>                            |                 |                   |
| Rörelseresultat  | -410 480        | 714 362           |
| <b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</b> |                 |                   |
| Avskrivningar  | 612 225         | 664 383           |
|  | <b>201 745</b>  | <b>1 378 745</b>  |
| Erhållen ränta   | 22 294          | 26 955            |
| Erlagd ränta   | -724 110        | -424 426          |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>       |                 |                   |
| Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)            | -206 005        | 206 051           |
| Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)               | 399 461         | 3 736             |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>            | <b>-306 615</b> | <b>1 191 061</b>  |
| <b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>                            |                 |                   |
| Investeringar i byggnader och mark                         | 0               | -1 200 000        |
| Investeringar i pågående byggnation                        | 0               | 1 200 000         |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>            | <b>0</b>        | <b>0</b>          |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>                           |                 |                   |
| Amortering av lån  | -223 972        | -1 645 275        |
| Upptagna lån   | 0               | 0                 |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>           | <b>-223 972</b> | <b>-1 645 275</b> |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                    |                 |                   |
| Årets kassaflöde   | -530 587        | -454 215          |
| Likvida medel vid årets början                             | 1 608 546       | 2 062 761         |
| Likvida medel vid årets slut                               | 1 077 959       | 1 608 546         |
| Kassa och Bank BR  | 1 077 959       | 1 608 546         |

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

## Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar | Avskrivningsprincip | Antal år |
|-----------------------|---------------------|----------|
| Byggnader             | Linjär              | 26       |
| Standardförbättringar | Linjär              | 10-50    |
| Markanläggningar      | Linjär              | 10       |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

|                                       | 2023-07-01<br>2024-06-30 | 2022-07-01<br>2023-06-30 |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder*                | 4 892 232                | 4 808 118                |
| Hyror, bostäder                       | 1 403                    | 2 316                    |
| Hyror, lokaler                        | 157 553                  | 149 436                  |
| Hyror, garage                         | 138 712                  | 138 027                  |
| Hyror, p-platser                      | 181 005                  | 180 780                  |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage    | -1 038                   | -3 544                   |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | -900                     | -330                     |
| Standardförbättringar, badrum*        | 475 200                  | 475 200                  |
| Elavgifter                            | 120                      | 120                      |
| <b>Summa nettoomsättning</b>          | <b>5 844 287</b>         | <b>5 750 123</b>         |

\*Obligatoriska avgifter

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|  | 2023-07-01<br>2024-06-30 | 2022-07-01<br>2023-06-30 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Övriga ersättningar och avgifter       | 23 145                   | 30 122                   |
| Ersättning övernattningsslägenhet      | 5 200                    | 5 465                    |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | -19                      | -2                       |
| Erhållna bidrag                        | 53 952                   | 0                        |
| Övriga rörelseintäkter                 | 21 595                   | 11 493                   |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>    | <b>103 873</b>           | <b>47 078</b>            |

\*Erhållet offentligt elstöd

#### Not 4 Driftskostnader

|                                      | 2023-07-01<br>2024-06-30 | 2022-07-01<br>2023-06-30 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                            | -948 665                 | -246 572                 |
| Reparationer                         | -338 038                 | -154 802                 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -228 473                 | -224 349                 |
| Försäkringspremier                   | -112 177                 | -96 517                  |
| Kabel- och digital-TV                | -191 050                 | -177 980                 |
| Återbäring från Riksbyggen           | 900                      | 2 600                    |
| Systematiskt brandskyddsarbete       | 0                        | -6 313                   |
| Obligatoriska besiktningar           | -56 250                  | 0                        |
| Bevakningskostnader                  | -3 285                   | 0                        |
| Snö- och halkbekämpning              | -73 973                  | -63 913                  |
| Drift och förbrukning, övrigt        | -15 753                  | -13 200                  |
| Förbrukningsinventarier              | -18 248                  | -110 440                 |
| Vatten                               | -382 304                 | -385 844                 |
| Fastighetsel *                       | -232 083                 | -393 332                 |
| Uppvärmning *                        | -1 147 669               | -716 864                 |
| Sophantering och återvinning         | -175 598                 | -162 287                 |
| Förvaltningsarvode drift **          | -3 444                   | -986 990                 |
| <b>Summa driftskostnader</b>         | <b>-3 926 109</b>        | <b>-3 736 803</b>        |

\*2022/2023: felkontering 175 912 kr av uppvärmningskostnaderna avser fastighetsel.

\*\*Från och med 2023/2024 har föreningen bytt leverantör för förvaltningstjänster. Förvaltningsarvodet för drift och administration redovisas tillsammans under Not 5 Förvaltningsarvode administration. Det som redovisas under förvaltningsarvode drift avser kostnader för utemiljö utöver avtal.

#### Not 5 Övriga externa kostnader

|  | 2023-07-01<br>2024-06-30 | 2022-07-01<br>2023-06-30 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration * Se not 4 | -1 298 775               | -248 301                 |
| IT-kostnader                                 | -849                     | 0                        |
| Arvode, yrkesrevisor                         | -21 375                  | -20 000                  |
| Övriga förvaltningskostnader                 | -25 130                  | -17 249                  |
| Kreditupplysningar och inkassoärenden        | -14 006                  | -1 004                   |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter   | -20 646                  | -28 508                  |
| Representation                               | -10 539                  | -323                     |
| Kontorsmateriel                              | -12 592                  | -11 195                  |
| Medlems- och föreningsavgifter               | -5 940                   | -5 940                   |
| Köpta tjänster                               | 0                        | -500                     |
| Konsultarvoden                               | 0                        | -250                     |
| Bankkostnader                                | -4 609                   | -4 681                   |
| Övriga externa kostnader                     | -2 125                   | 0                        |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>        | <b>-1 416 585</b>        | <b>-337 951</b>          |



**Not 6 Personalkostnader**

|   | 2023-07-01<br>2024-06-30 | 2022-07-01<br>2023-06-30 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Lön till kollektivanställda                           | -145 706                 | -108 939                 |
| Styrelsearvoden                                       | -17 307                  | -17 307                  |
| Sammanträdesarvoden                                   | -65 588                  | -50 352                  |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -103 569                 | -95 500                  |
| Övriga kostnadsersättningar                           | -33 275                  | -28 778                  |
| Pensionskostnader                                     | 11 012                   | -4 649                   |
| Sociala kostnader                                     | -49 288                  | -38 178                  |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-403 722</b>          | <b>-343 703</b>          |

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

|  | 2023-07-01<br>2024-06-30 | 2022-07-01<br>2023-06-30 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader  | 0                        | -29 653                  |
| Avskrivning Markinventarier                                    | -20 094                  | -24 373                  |
| Avskrivningar tillkommande utgifter                            | -592 130                 | -610 357                 |
| <b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b> | <b>-612 225</b>          | <b>-664 383</b>          |

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

|   | 2023-07-01<br>2024-06-30 | 2022-07-01<br>2023-06-30 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Utdelning på andelar i Riksbyggens Intresseförening                 | 0                        | 5 280                    |
| <b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b> | <b>0</b>                 | <b>5 280</b>             |

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|   | 2023-07-01<br>2024-06-30 | 2022-07-01<br>2023-06-30 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från bankkonton                                 | 20 169                   | 4 810                    |
| Ränteintäkter från likviditetsplacering                       | 0                        | 15 970                   |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar                       | 242                      | 333                      |
| Övriga ränteintäkter  | 1 883                    | 562                      |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>22 294</b>            | <b>21 675</b>            |

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|   | 2023-07-01<br>2024-06-30 | 2022-07-01<br>2023-06-30 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -723 984                 | -424 426                 |
| Övriga räntekostnader                                   | -127                     | 0                        |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-724 110</b>          | <b>-424 426</b>          |

**Not 11 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

|  | 2024-06-30         | 2023-06-30         |
|--|--------------------|--------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                    |                    |
| Byggnader  | 11 451 589         | 11 451 589         |
| Mark   | 3 000 000          | 3 000 000          |
| Standardförbättringar                                  | 25 876 351         | 24 676 351         |
| Markinventarier  | 243 732            | 243 732            |
|  | <b>40 571 672</b>  | <b>39 371 672</b>  |
| <b>Årets anskaffningar</b>                             |                    |                    |
| Mark   | 0                  | 0                  |
| Standardförbättringar, kulvert                         | 0                  | 1 200 000          |
|  | <b>0</b>           | <b>1 200 000</b>   |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>40 571 672</b>  | <b>40 571 672</b>  |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                    |                    |
| <b>Vid årets början</b>                                |                    |                    |
| Byggnader  | -11 451 589        | -11 421 936        |
| Tillkommande utgifter                                  | -13 190 106        | -12 579 749        |
| Markinventarier  | -82 978            | -58 605            |
|  | <b>-24 724 673</b> | <b>-24 060 290</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                    |                    |
| Årets avskrivning byggnader                            | 0                  | -29 653            |
| Årets avskrivning tillkommande utgifter                | -592 130           | -610 357           |
| Årets avskrivning markinventarier                      | -20 094            | -24 373            |
|  | <b>-612 224</b>    | <b>-664 383</b>    |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-25 336 897</b> | <b>-24 724 673</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>15 234 775</b>  | <b>15 847 000</b>  |
| <b>Varav</b>   |                    |                    |
| Byggnader  | 0                  | 0                  |
| Mark   | 3 000 000          | 3 000 000          |
| Tillkommande utgifter                                  | 12 094 115         | 12 686 245         |
| Markinventarier  | 140 660            | 160 754            |
| <b>Taxeringsvärden</b>                                 |                    |                    |
| Bostäder   | 102 000 000        | 102 000 000        |
| Lokaler  | 1 455 000          | 1 455 000          |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b>                           | <b>103 455 000</b> | <b>103 455 000</b> |
| <i>varav byggnader</i>                                 | <i>65 608 000</i>  | <i>65 608 000</i>  |
| <i>varav mark</i>                                      | <i>37 847 000</i>  | <i>37 847 000</i>  |

**Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

|   | 2024-06-30     | 2023-06-30     |
|---|----------------|----------------|
| Andelar i Riksbyggens Intresseförening              | 264 000        | 264 000        |
| <b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b> | <b>264 000</b> | <b>264 000</b> |

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

|  | 2024-06-30   | 2023-06-30    |
|--|--------------|---------------|
| Avgifts- och hyresfordringar                     | 9 658        | 23 951        |
| <b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b> | <b>9 658</b> | <b>23 951</b> |

**Not 14 Övriga fordringar**

|                                | 2024-06-30    | 2023-06-30    |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Förskott avseende utlägg       | 3 398         | 0             |
| Skattekonto                    | 7 502         | 64 249        |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>10 900</b> | <b>64 249</b> |

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|   | 2024-06-30     | 2023-06-30     |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna ränteintäkter                                    | 3 431          | 9 397          |
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 61 187         | 50 990         |
| Förutbetalda driftkostnader                               | 3 285          | 0              |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 329 638        | 0              |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 48 639         | 45 393         |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 0              | 66 755         |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>446 180</b> | <b>172 534</b> |

**Not 16 Kassa och bank**

|                             | 2024-06-30       | 2023-06-30       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Bankmedel SBAB              | 174 134          | 1 048 425        |
| Transaktionskonto Swedbank  | 903 825          | 560 121          |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>1 077 959</b> | <b>1 608 546</b> |

## Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

|   | 2024-06-30  | 2023-06-30  |
|---|-------------|-------------|
| Inteckningslån  | 14 692 958  | 14 916 930  |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut    | -157 772    | -745 232    |
| Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut | -14 535 186 | -14 171 698 |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                             | <b>0</b>    | <b>0</b>    |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld            | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld            |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|-------------------------|--------------------|----------------------|
| SBAB         | 4,13%      | 2024-08-15          | 3 831 130,00         | 0,00                    | 23 162,00          | 3 807 968,00         |
| SBAB         | 4,38%      | 2025-05-12          | 3 518 300,00         | 0,00                    | 53 310,00          | 3 464 990,00         |
| SBAB         | 4,38%      | 2025-02-14          | 6 000 000,00         | 0,00                    | 0,00               | 6 000 000,00         |
| SBAB         | 4,62%      | 2024-12-11          | 1 567 500,00         | 0,00                    | 147 500,00         | 1 420 000,00         |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>14 916 930,00</b> | <b>0,00</b>             | <b>223 972,00</b>  | <b>14 692 958,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

Föreningen har begärt att få pausa amorteringarna hos banken, och har därför inte amorterat på lånen från och med januari 2024. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 157 772 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi samtliga lån 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. Av den långfristiga skulden förfaller 631 tkr 2-5 år efter balansdagen. Resterande skuld 14 062 tkr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

## Not 18 Leverantörsskulder

|                                      | 2024-06-30     | 2023-06-30    |
|--------------------------------------|----------------|---------------|
| Leverantörsskulder                   | 447 808        | 76 694        |
| Ej reskontraförda leverantörsskulder | 300            | 0             |
| <b>Summa leverantörsskulder</b>      | <b>448 108</b> | <b>76 694</b> |

## Not 19 Skatteskulder

|                            | 2024-06-30    | 2023-06-30    |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Skatteskulder              | 19 137        | 14 962        |
| <b>Summa skatteskulder</b> | <b>19 137</b> | <b>14 962</b> |

## Not 20 Övriga skulder

|                                    | 2024-06-30    | 2023-06-30    |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Skuld sociala avgifter och skatter | 85 714        | 94 685        |
| <b>Summa övriga skulder</b>        | <b>85 714</b> | <b>94 685</b> |

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|   | 2024-06-30     | 2023-06-30     |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader                                   | 22 546         | 23 601         |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll         | 1 888          | 0              |
| Upplupna elkostnader                                      | 15 865         | 17 203         |
| Upplupna värmekostnader                                   | 49 176         | 33 846         |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 18 000         | 14 875         |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 463 174        | 448 280        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>570 648</b> | <b>537 805</b> |

**Not 22 Ställda säkerheter**

|                      | 2024-06-30 | 2023-06-30 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 25 748 800 | 25 748 800 |

**Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

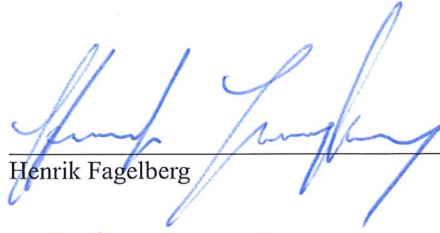
Styrelsens underskrifter

Växjö den 27 oktober 2024

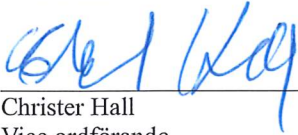
Ort och datum



Monica Karlsson  
Ordförande



Henrik Fagelberg



Christer Hall  
Vice ordförande



Oskar Svensson



Jeannette Engvall

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25 oktober 2024



Mikael Svensson  
Auktoriserad Revisor  
Ernst & Young AB, Växjö



Birgitta Johansson  
Förtroendevald revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Växjöhus nr 3, org.nr 729500-3102

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Växjöhus nr 3 för räkenskapsår 2023-07-01 – 2024-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2024 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 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 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 Växjöhus nr 3 för år 2023-

07-01 – 2024-06-30 av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Växjö den 25 oktober 2024



Mikael Svensson  
Auktoriserad revisor  
Ernst & Young AB



Birgitta Johansson  
Förtroendevald revisor



---

# 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 tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

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

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

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Bränsletillägg

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

## Ekonomisk förening

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

## Folkrörelse

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

## Fond för inre underhåll

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

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

### **Interimsfordringar**

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

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

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

### **Interimsskulder**

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

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

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

### **Kortfristiga skulder**

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

### **Likviditet**

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

### **Långfristiga skulder**

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

### **Resultaträkning**

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

### **Skuldkvot**

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

### **Soliditet**

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

### **Ställda säkerheter**

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

### **Avskrivning av byggnader**

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

### **Årsavgift**

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

### **Årsredovisning**

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

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 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 planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

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

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

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

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

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

---

# Riksbyggen bostadsrättsförening Växjöhus nr 3

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Växjöhus nr 3 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](http://www.riksbyggen.se)

