

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Riksbyggens Bostadsrättsförening
Växjöhus nr 7
Org nr: 716403-7348



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens
Bostadsrättsförening Växjöhus nr 7 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 16 300 598 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1978-10-24. Nuvarande stadgar registrerades 2018-09-14.

Föreningen har sitt säte i Växjö kommun.

Årets resultat är 337 tkr sämre än föregående år på grund av ökade underhållskostnader och ökade räntekostnader.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet inklusive låneomförhandlingar kommande räkenskapsår har under året förändrats från 15% till 90%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 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 289% till 315%.

I resultatet ingår avskrivningar med 469 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 60 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Rundtorner 1 och Kanontorner 1 i Växjö kommun. På fastigheterna finns 12 byggnader med 63 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1980. Fastigheternas adress är Borggårdsvägen 11-149 i Växjö.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

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

Lägenhetsfördelning

2 r o k	3 r o k	4 r o k	5 r o k	Summa
22	14	14	13	63

Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser
64	43

Total tomtarea	19 930 m ²
Bostäder bostadsrätt	5 331 m ²
Total bostadsarea	5 331 m ²

Årets taxeringsvärde	66 800 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	66 800 000 kr

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
Fastighetsservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
El (nät)	Växjö Energi AB
Fjärrvärme	Växjö Energi AB
El (rörlig)	Luleå Energi AB
Vatten	Växjö Kommun
Avfall	Södra Smålands avfall & miljö
Fastighetsförsäkring	Gallagher
Återvinning	Ragnsells AB
Kabel-TV	Tele2 AB
Bredband	Telenor 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 314 tkr och planerat underhåll för 426 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

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

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

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i september 2023 och visar på ett underhållsbehov på 30 274 tkr för de närmaste 30 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 1 009 tkr (189 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 365 tkr (86 kr/m²).

Föreningens underhållsfond uppgick vid bokföringsårets ingång till totalt 1 788 tkr. Avsättning har skett enligt budget 2023 med 365 tkr. Under året har man tagit i anspråk 426 tkr. Vid bokföringsårets slut uppgick den totala underhållsfonden till 1 724 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Gemensamma utrymmen	2013	Tvättstugeutrustning
Husropp, utvändigt	2013/2014	Fasadrenovering
Markytor	2014	Justering brunnar
Markytor	2014	Anläggning ny brunn
Markytor	2014	Asfaltering
Gemensamma utrymmen	2015	Sophantering
Husropp, utvändigt	2015	Balkong, plåtarbeten
Markytor	2015	Gräsmattor, stödmur, asfaltering etc
Husropp	2018	Takpannor, plåtdetaljer, vindskiovr, byte panel, hängrännor & stuprör
Underhåll	2018	Värmeinjustering
Husropp	2019	Byte skärmväggar
Gemensamma utrymmen	2020	Miljöstationer
Gemensamma utrymmen	2020	Nya lås gemensamma dörrar
Installationer	2021	Belysning miljöstation

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Husropp utvändigt, lagning socklar och betonggrund	103 194
Markytor, mark och belägningsarbete	195 431
Garage och p-platser, byte av garagetak	127 763

Planerat underhåll	År
OVK, Obligatorisk ventilationskontroll	2024
Garage, byte fasad	2024

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Birgitta Sjöblom	Ordförande	2024
Maria Lönnborg	Vice ordförande	2024
Conny Gustavsson	Ledamot	2025
Ola Jacobsson	Ledamot	2025
Johnni Schröder	Ledamot	2025
Max Green	Ledamot Riksbyggen	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anna Jern	Suppleant	2024
Joseph Woldu	Suppleant	2024
Maria Brisvall	Suppleant	2025
Ulrika Nyman	Suppleant Riksbyggen	2024

Revisor och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Håkan Fransson, Advice Revision AB	Auktoriserad revisor	2024
Jan-Erik Lidén	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jessica Askander	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Katrina Einarsson, sammankallande	2024
Charlotte Hilcz	2024
Ina Brendel	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 89 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 89 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 10 %, och 2023-06-01 då den höjdes med 10 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 620 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 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	3 428	2 967	2 981	3 004	3 050
Resultat efter finansiella poster*	-409	-71	407	642	420
Årets resultat	-409	-71	407	642	420
Resultat exkl avskrivningar	60	394	864	1 044	792
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-305	29	499	679	427
Balansomslutning	36 388	27 197	27 914	26 754	26 071
Årets kassaflöde	-175	-366	-	-	-
Soliditet %*	51	33	33	33	31
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	315	289	197	316	292
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	90	15	16	12	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	98	95	-	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	674	587	-	-	-
Driftkostnader kr/kvm	447	446	347	288	341
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	367	446	341	324	303
Energikostnad kr/kvm*	182	162	-	-	-
Underhållsfond kr/kvm	323	335	203	203	99
Reservering till underhållsfond kr/kvm	68	68	68	68	68
Sparande kr/kvm*	91	74	-	-	-
Ränta kr/kvm	125	42	23	30	30
Skuldsättning kr/kvm*	3 229	3 242	3 254	3 254	3 279
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 229	3 242	3 254	3 254	3 279
Räntekänslighet %*	4,8	5,5	-	-	-

* obligatoriska nyckeltal

Förbrukning

	2023	2022	2021	2020	2019
Fjärrvärme (MWh)	634	679	717	651	658
Vatten (m³)	4 494	4 613	4 846	4 939	5 489
El (kWh)	69 291	74 174	73 839	75 908	76 121

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Upplysning vid förlust

Årets förlust kan härledas till underhålls- och räntekostnader.

Föreningens budget för kommande år visar 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	1 051 944	8 233 130	1 785 799	-1 931 624	-71 419
Disposition enl. årsstämmobeslut				-71 419	71 419
Reservering underhållsfond			365 000	-365 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-426 388	426 388	
Årets avsättning till uppskrivningsfond		9 779 000			
Årets resultat					-408 565
Vid årets slut	1 051 944	18 012 130	1 724 411	-1 941 656	-408 565

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 003 043
Årets resultat	-408 565
Årets fondreservering enligt stadgarna	-365 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	426 388
Summa	-2 350 221

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	- 2 350 221
--	--------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 428 476	2 967 188
Övriga rörelseintäkter	Not 3	240 603	334 072
Summa rörelseintäkter		3 669 079	3 301 260
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 380 489	-2 378 058
Övriga externa kostnader	Not 5	-472 418	-185 359
Personalkostnader	Not 6	-131 121	-143 349
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-469 039	-464 983
Summa rörelsekostnader		-3 453 066	-3 171 748
Rörelseresultat		216 014	129 512
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 890	9 072
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	38 866	14 790
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-665 335	-224 793
Summa finansiella poster		-624 579	-200 931
Resultat efter finansiella poster		-408 565	-71 419
Årets resultat		-408 565	-71 419

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	33 665 287	24 343 156
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	101 418	113 589
Summa materiella anläggningstillgångar		33 766 705	24 456 745
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	94 500	94 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		94 500	94 500
Summa anläggningstillgångar		33 861 205	24 551 245
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	1 481	3 383
Övriga fordringar	Not 15	75 031	10 973
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	274 863	280 605
Summa kortfristiga fordringar		351 375	294 961
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	2 175 498	2 350 568
Summa kassa och bank		2 175 498	2 350 568
Summa omsättningstillgångar		2 526 873	2 645 529
Summa tillgångar		36 388 078	27 196 773

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 051 944	1 051 944
Uppskrivningsfond		18 012 130	8 233 130
Fond för yttre underhåll		1 724 411	1 785 799
Summa bundet eget kapital		20 788 485	11 070 873
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 941 656	-1 931 624
Årets resultat		-408 565	-71 419
Summa fritt eget kapital		-2 350 221	-2 003 043
Summa eget kapital		18 438 264	9 067 829
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	15 129 331	0
Summa långfristiga skulder		15 129 331	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	2 084 687	17 280 602
Leverantörsskulder	Not 19	160 926	330 884
Skatteskulder	Not 20	7 432	5 100
Övriga skulder	Not 21	24 309	1 238
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	543 129	511 120
Summa kortfristiga skulder		2 820 483	18 128 944
Summa eget kapital och skulder		36 388 078	27 196 773

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-408 565	-71 419
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	469 039	464 983
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	60 474	393 564
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-56 414	-62 820
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-112 546	-578 942
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-108 486	-248 199
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier	0	-121 702
Investeringar i pågående byggnation	0	70 322
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-51 380
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld till kreditinstitut	-66 584	-66 584
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-66 584	-66 584
Årets kassaflöde	-175 070	-366 163
Likvidamedel vid årets början	2 350 567	2 716 730
Likvidamedel vid årets slut	2 175 498	2 350 567
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	104
Standardförbättringar	Linjär	10-40
Inventarier och verktyg	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 304 068	2 838 072
Vattenavgifter	124 408	129 116
Summa nettoomsättning	3 428 476	2 967 188

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	162 540	162 540
Övriga ersättningar	16 283	13 473
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	4	0
Erhållna bidrag	58 706	0
Övriga rörelseintäkter	3 070	10 595
Försäkringsersättningar	0	147 464
Summa övriga rörelseintäkter	240 603	334 072

Erhållna bidrag avser offentligt elstöd.

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-426 388	0
Reparationer	-313 551	-551 974
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-100 769	-95 697
Försäkringspremier	-73 298	-65 445
Kabel- och digital-TV	-171 215	-150 619
Återbäring från Riksbyggen	5 100	5 600
Systematiskt brandskyddsarbete	-4 130	-4 658
Serviceavtal	-16 890	-14 544
Snö- och halkbekämpning	-44 647	-35 164
Statuskontroll	0	-12 234
Förbrukningsinventarier	-31 888	-26 083
Fordons- och maskinkostnader	-200	0
Vatten	-199 154	-184 801
Fastighetsel	-214 428	-175 538
Uppvärmning	-558 933	-505 758
Sophantering och återvinning	-225 455	-260 270
Förvaltningsarvode drift*	-4 644	-300 873
Summa driftskostnader	-2 380 489	-2 378 058

*Förvaltningsarvode drift är från och med räkenskapsåret 2023 redovisat tillsammans med förvaltningsarvode administration, se not 5.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration (se kommentar not 4)	-398 662	-140 770
Arvode, yrkesrevisor	-14 125	-12 500
Övriga förvaltningskostnader	0	-7 173
Kreditupplysningar	-1 735	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-16 454	-14 151
Kontorsmateriel	-5 200	-5 200
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-1
Medlems- och föreningsavgifter	-2 835	-3 465
Konsultarvoden	-30 422	0
Bankkostnader	-2 985	-2 100
Summa övriga externa kostnader	-472 418	-185 359

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-13 000	-13 000
Sammanträdesarvoden	-43 800	-48 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-41 800	-40 800
Övriga kostnadsersättningar	-4 340	0
Övriga personalkostnader	-480	-14 083
Sociala kostnader	-27 701	-26 866
Summa personalkostnader	-131 121	-143 349

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-211 991	-211 991
Avskrivningar tillkommande utgifter	-244 878	-244 878
Avskrivning Maskiner och inventarier	-12 170	-8 113
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-469 039	-464 983

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Utdelning på andelar i Riksbyggens Intresseförening	1 890	9 072
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	1 890	9 072

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	38 263	5 246
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	9 507
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	104	26
Övriga ränteintäkter	499	12
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	38 866	14 790

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-665 335	-224 793
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-665 335	-224 793

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	20 086 181	20 086 181
Mark	387 870	387 870
Tillkommande utgifter	4 986 556	4 986 556
	25 460 607	25 460 607
Årets anskaffningar	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	25 460 607	25 460 607
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-7 264 804	-7 052 813
Tillkommande utgifter	-2 085 777	-1 840 899
	-9 350 581	-8 893 712
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-211 991	-211 991
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-244 878	-244 878
	-456 869	-456 869
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-9 807 450	-9 350 581
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivningar mark	8 233 130	8 233 130
Årets uppskrivning	9 779 000	0
	18 012 130	8 233 130
Restvärde enligt plan vid årets slut	33 665 286	24 343 156
Varav		
Byggnader	12 609 385	12 821 377
Mark	18 400 000	8 621 000
Tillkommande utgifter	2 655 901	2 900 779
Taxeringsvärden		
Totalt taxeringsvärde	66 800 000	66 800 000
<i>varav byggnader</i>	<i>48 400 000</i>	<i>48 400 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>18 400 000</i>	<i>18 400 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	152 577	30 875
	152 577	30 875
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	121 702
	0	121 702
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	152 577	152 577
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-38 988	-30 875
	-38 988	-30 875
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-12 170	-8 113
	-12 170	-8 113
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-51 158	-38 988
	-51 158	-38 988
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-51 158	-38 988
Restvärde enligt plan vid årets slut	101 418	113 589

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Andelar i Riksbyggens Intresseförening	94 500	94 500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	94 500	94 500

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	1 481	3 383
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	1 481	3 383

Not 15 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	72 668	10 973
Momsfordringar	2 363	0
Summa övriga fordringar	75 031	10 973

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	87 957	73 298
Förutbetalt förvaltningsarvode	100 937	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	43 870	40 480
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	42 098	166 827
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	274 863	280 605

Not 17 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	3 000	3 000
Bankmedel	1 471 593	1 433 956
Transaktionskonto	700 905	913 611
Summa kassa och bank	2 175 498	2 350 568

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	17 214 018	17 280 602
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-66 584	-66 584
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut (ex amortering)	-2 018 103	-17 214 018
Långfristig skuld vid årets slut	15 129 331	0

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,70%	2023-09-01	3 093 739,00	-3 093 739,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	4,70%	2023-09-01	12 124 760,00	-12 102 468,00	22 292,00	0,00
STADSHYPOTEK	4,70%	2024-06-03	942 500,00	0,00	10 000,00	932 500,00
STADSHYPOTEK	4,70%	2024-06-03	1 119 603,00	0,00	12 000,00	1 107 603,00
STADSHYPOTEK	4,21%	2025-06-01	0,00	3 093 739,00	0,00	3 093 739,00
STADSHYPOTEK	3,94%	2026-06-01	0,00	12 102 468,00	22 292,00	12 080 176,00
Summa			17 280 602,00	0,00	66 584,00	17 214 018,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 932 500 kr och 1 107 603 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 66 584 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 266 336 kr till betalning mellan 2-5 år efter balansdagen. Resterande skuld 16 881 098 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 19 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	115 345	99 279
Ej reskontraförda leverantörsskulder	45 581	231 605
Summa leverantörsskulder	160 926	330 884

Not 20 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	7 432	5 100
Summa skatteskulder	7 432	5 100

Not 21 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld för moms	0	1 238
Skuld sociala avgifter och skatter	24 309	0
Summa övriga skulder	24 309	1 238

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	0	11 298
Upplupna räntekostnader	56 024	44 385
Upplupna driftskostnader	14 163	12 399
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	41 056	5 679
Upplupna elkostnader	19 061	18 504
Upplupna värmekostnader	85 411	73 767
Upplupna kostnader för renhållning	11 805	16 019
Upplupna revisionsarvoden	13 500	12 875
Upplupna styrelsearvoden	0	42 150
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	7 543
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	14 400
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	302 109	252 102
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	543 129	511 120

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	20 250 000	20 250 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Växjö 2024-05-27

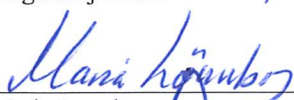
Ort och datum



Birgitta Sjöblom



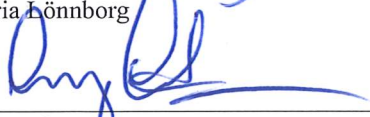
Ola Jacobsson



Maria Lönnborg



Johnni Schröder

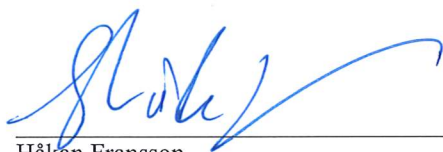


Conny Gustavsson

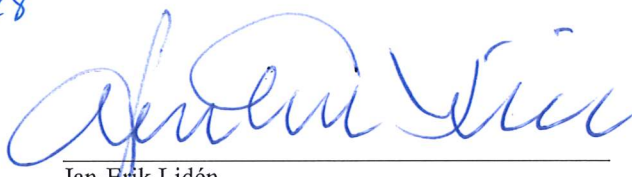


Max Green

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-05-28



Håkan Fransson
Auktoriserad revisor
Advice Revision Växjö AB



Jan-Erik Lidén
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Växjöhus nr 7, org. nr 716403-7348

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Växjöhus nr 7 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 Riksbyggens Bostadsrättsförening Växjöhus nr 7 för år 2023.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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 vårt uttalande.

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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Växjö

2024-05-28

Håkan Fransson
Auktoriserad revisor

Jan-Erik Lidén
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, arvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur 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.

RBF Växjöhus nr 7

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Växjöhus nr 7 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

