

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Lokstallet i Växjö
Org nr: 769632-0147





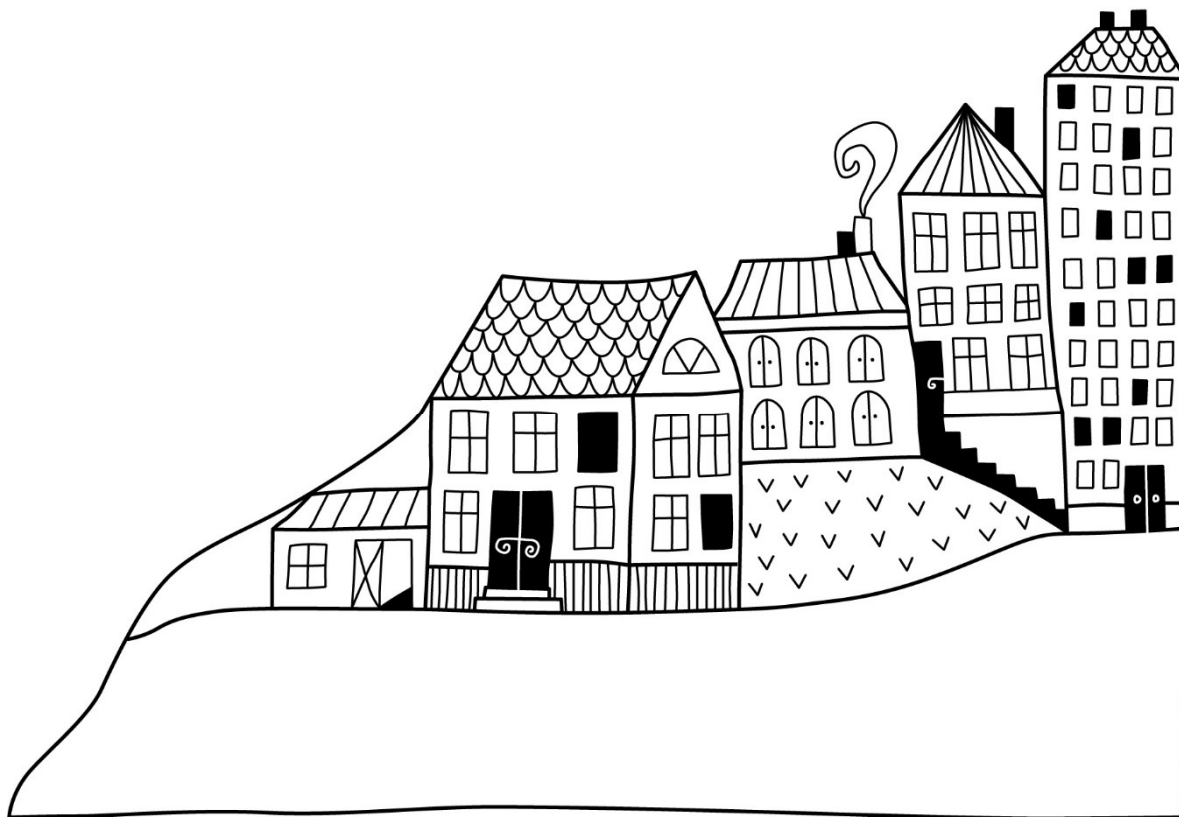
Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Lokstallet i Växjö
får härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-04-02. Nuvarande stadgar registrerades 2024-11-06.

Föreningen har sitt säte i Växjö kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år på grund av högre kostnader för reparation och underhåll, samt högre räntekostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 17% till 15%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 132% till 138%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 742 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 923 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Växjö Aftonlandet 1 i Växjö Kommun, på vilken 8 byggnader har uppförts med 136 lägenheter och 1 lokal.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.



Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa
42	45	36	9	4	136

Dessutom tillkommer

Lokal	Garage	P-platser
1	48	25

Total tomtarea 5 339 m²

Total bostadsarea 8 218 m²

Lokaler hyresrätt 94 m²

Gästlägenhet 29 m²

Gemensamhetslokaler 72 m²

Garagelokaler 1 714 m²

Total lokalarea 1 909 m²

Årets taxeringsvärde 259 603 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 259 603 000 kr

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Småland och Blekinge med omnejd. 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
Riksbyggen	Förvaltningsavtal
Bixia	El förbrukning
VEAB	El nät
Växjö kommun	Vatten och avlopp
SSAM	Renhållning
PreZero Recycling	Återvinning
Ragn-Sells	Återvinning
Telia	Digitala tjänster
Telavox	Kommunikationsplattform

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 241 tkr och planerat underhåll för 114 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 normal inte några standardförbättringar eller tillkommande byggnationer.

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 2024, och visar ett underhållsbehov på 33 586 tkr för de närmaste 30 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år ligger på 1 120 tkr (111 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 041 tkr (103 kr/m²).

Föreningens underhållsfond uppgick vid verksamhetsårets ingång till 2 414 tkr. Avsättning har skett enligt budget för 2024 med 1 041 tkr. Under året har 114 kr tagits i anspråk av underhållsfonden. Vid bokföringsårets slut uppgår den totala underhållsfonden till 3 341 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer, byte lyftlinor i hiss	35 546
Garage och p-platser, byte fjädrar i garageport	78 261



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Olle Jansson	Ordförande	2025
Gull-Britt Persson	Sekreterare	2025
Annie Rupnik Gillerfors	Vice ordförande	2026
Leif Andergren	Ledamot	2026
Jeannette Engvall	Ledamot Riksbyggen	2025
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gunilla Hellgren	Suppleant	2025
Maria Nilsson	Suppleant	2026
Pernilla Walldnö	Suppleant	2025
Urban Gustafsson	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Access Revision AB, Patrik Hansén	Auktoriserad revisor	2025
Daniel Gesovski	Förtroendevald revisor	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Adam Birgersson	2025
Jan Jerlehag	2025

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 214 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 20 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 23 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 211 personer.

Föreningens årsavgift ändrades den 1 januari 2024 då den höjdes med 10%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2% från den 1 januari 2025.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 716 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 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12 st).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	7 757	7 284	6 592	6 330	5 776
Resultat efter finansiella poster*	-1 819	-1 382	-1 855	-1 809	-1 424
Resultat exkl avskrivningar	923	1 360	887	933	1 098
Årets kassaflöde	74	794	199	-	-
Soliditet %*	72	72	72	72	72
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	89	84	87	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	836	775	592	581	570
Driftkostnader kr/kvm	284	337	418	353	-
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	272	337	418	353	-
Energikostnad kr/kvm*	137	143	149	-	-
Underhållsfond kr/kvm	330	241	178	118	59
Sparande kr/kvm*	102	140	88	-	-
Skuldsättning kr/kvm*	9 513	9 587	9 759	-	-
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	11 722	11 814	11 906	-	-
Räntekänslighet %*	14,0	15,2	17,1	-	-

* 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 digitalavgift, IMD-elavgift och IMD-vattenavgift) 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 digitalavgift, IMD-elavgift och IMD-vattenavgift) 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.

Upplysning vid förlust

Årets förlust kan härledas till ökade kostnader för reparation och underhåll, ökade räntekostnader pga omförhandlade lån, samt höga avskrivningar. Årets resultat är 437 tkr sämre än föregående år.

För att bedöma föreningens kapacitet att finansiera kommande planerat underhåll, jämförs sparandet per kvadratmeter med det rekommenderade sparandet enligt underhållsplanen. För närvarande ligger föreningens sparande på 102 kr/kvm, vilket är i nivå med det rekommenderade sparandet på 103 kr/kvm. Detta indikerar att föreningen uppfyller sitt sparande enligt den 30-åriga underhållsplanen.

För att säkerställa en fortsatt god likviditet beslutades det under budgetarbetet hösten 2024 att genomföra en avgiftshöjning på 2% från och med den 1 januari 2025. För att behålla det rekommenderade sparandet enligt underhållsplanen, samt att klara ett positivt kassaflöde med hänsyn till ökade räntekostnader, kommer föreningen under det kommande budgetarbetet för 2026 att granska och eventuellt justera både intäkter och kostnader ytterligare.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	264 327 000	2 414 000	-7 474 184	-1 382 403
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 382 403	1 382 403
Reservering underhållsfond		1 041 000	-1 041 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-113 807	113 807	
Årets resultat				-1 819 045
Vid årets slut	264 327 000	3 341 193	-9 783 780	-1 819 045

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-8 856 586
Årets resultat	-1 819 045
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 041 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	113 807
Summa	-11 602 825

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 11 602 825

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 757 366	7 283 627
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 320	268 338
Summa rörelseintäkter		7 758 686	7 551 965
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 872 457	-3 375 586
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 213 433	-375 786
Personalkostnader		-184 949	-155 858
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 741 975	-2 741 975
Summa rörelsekostnader		-7 012 814	-6 649 205
Rörelseresultat		745 872	902 760
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 6	0	1 360
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	58 256	17 361
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-2 623 174	-2 303 883
Summa finansiella poster		-2 564 917	-2 285 162
Resultat efter finansiella poster		-1 819 045	-1 382 403
Årets resultat		-1 819 045	-1 382 403



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	350 507 733	353 249 708
Summa materiella anläggningstillgångar		350 507 733	353 249 708
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 10	68 000	68 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		68 000	68 000
Summa anläggningstillgångar		350 575 733	353 317 708
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	91 757	153
Övriga fordringar	Not 12	58 538	53 497
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	643 769	616 623
Summa kortfristiga fordringar		794 063	670 273
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	3 096 876	3 022 945
Summa kassa och bank		3 096 876	3 022 945
Summa omsättningstillgångar		3 890 939	3 693 218
Summa tillgångar		354 466 672	357 010 926



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	264 327 000	264 327 000
Fond för yttre underhåll	3 341 193	2 414 000
Summa bundet eget kapital	267 668 193	266 741 000
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-9 783 780	-7 474 184
Årets resultat	-1 819 045	-1 382 403
Summa fritt eget kapital	-11 602 825	-8 856 586
Summa eget kapital	256 065 369	257 884 414
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	71 655 000
Summa långfristiga skulder	71 655 000	77 520 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	24 680 000
Leverantörsskulder		662 164
Skatteskulder	Not 16	172 060
Övriga skulder		75 496
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 156 582
Summa kortfristiga skulder	26 746 303	21 606 512
Summa eget kapital och skulder	354 466 672	357 010 926

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	745 872	902 760
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 741 975	2 741 975
	3 487 847	3 644 735
Erhållen ränta	58 256	18 721
Erlagd ränta	-2 599 757	-2 212 677
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	946 347	1 450 778
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-123 790	-134 244
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	1 373	227 470
Kassaflöde från den löpande verksamheten	823 930	1 544 004
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-750 000	-750 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-750 000	-750 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	73 930	794 003
Likvida medel vid årets början	3 022 945	2 228 942
Likvida medel vid årets slut	3 096 876	3 022 945
Kassa och Bank BR	3 096 876	3 022 945



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) 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	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 882 412	5 347 692
Hyror, lokaler	95 408	134 352
Hyror, garage	552 960	552 960
Hyror, p-platser	195 000	194 400
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-57 600	-51 260
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-16 280	-14 400
Vattenavgifter*	239 676	243 162
Elavgifter*	362 755	398 347
Kabel-tv-avgifter*	381 888	381 888
Gemensamhetslokaler och övernattningslägenhet	37 400	53 700
Övriga intäkter	83 748	42 786
Summa nettoomsättning	7 757 366	7 283 627

*Obligatoriska avgifter som ingår i föreningens årsavgift.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	257 412
Övriga rörelseintäkter	1 320	10 926
Summa övriga rörelseintäkter	1 320	268 338

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-113 807	0
Reparationer	-241 192	-107 184
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-86 030	-86 030
Försäkringspremier	-94 513	-78 759
Kabel- och digital-TV	-383 473	-376 690
Återbäring från Riksbyggen	1 100	9 700
Systematiskt brandskyddsarbete	-7 464	-21 171
Serviceavtal	-23 525	-6 904
Obligatoriska besiktningar	-49 774	-9 290
Bevakningskostnader	-23 666	0
Snö- och halkbekämpning	-47 254	-45 971
Förbrukningsinventarier	-3 727	-123 720
Vatten	-248 215	-342 642
Fastighetsel	-451 833	-539 762
Uppvärmning	-688 413	-567 964
Sophantering och återvinning	-396 680	-337 159
Förvaltningsarvode drift*	-13 991	-742 041
Summa driftskostnader	-2 872 457	-3 375 586

*Förvaltningsarvode drift (grund) är från och med räkenskapsår 2024 redovisat tillsammans med förvaltningsarvode administration, se not 5.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration (<i>se kommentar not 4</i>)	-1 063 881	-256 979
IT-kostnader	-2 456	0
Arvode, yrkesrevisorer	-9 354	-9 043
Övriga försäljningskostnader	-17 527	0
Övriga förvaltningskostnader	-32 235	-21 201
Kreditupplysningar	-4 873	-1 976
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-31 809	-24 150
Representation	-1 224	-336
Kontorsmateriel	-17 085	-2 438
Telefon och porto	0	-5 392
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-60	0
Medlems- och föreningsavgifter	-6 120	-6 120
Konsultarvoden	0	-4 261
Bankkostnader	-4 984	-3 826
Övriga externa kostnader	-21 825	-40 064
Summa övriga externa kostnader	-1 213 433	-375 786

Not 6 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Utdelning på andelar i Riksbyggens Intresseförening	0	1 360
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	1 360

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	58 296	16 478
Övriga ränteintäkter	-39	882
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	58 256	17 361

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-2 621 599	-2 303 188
Övriga räntekostnader	-1 575	-695
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-2 623 174	-2 303 883

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	329 037 000	329 037 000
Mark	34 960 711	34 960 711
	363 997 711	363 997 711
Årets anskaffningar		
Mark	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	363 997 711	363 997 711
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-10 748 003	-8 006 028
	-10 748 003	-8 006 028
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 741 975	-2 741 975
	-2 741 975	-2 741 975
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-13 489 978	-10 748 003
Restvärde enligt plan vid årets slut	350 507 733	353 249 708
Varav		
Byggnader	315 547 022	318 288 997
Mark	34 960 711	34 960 711
Taxeringsvärden	259 603 000	259 603 000
<i>varav byggnader</i>	<i>201 400 000</i>	<i>201 400 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>58 203 000</i>	<i>58 203 000</i>

Not 10 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Andelar i Riksbyggens Intresseförening	68 000	68 000
Summa andra långfristiga fordringar	68 000	68 000

Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	91 757	153
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	91 757	153



Not 12 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	876	53 497
Momsfordringar	57 662	0
Summa övriga fordringar	58 538	53 497

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	105 358	94 513
Förutbetalt förvaltningsarvode	286 083	261 589
Förutbetald kabel-tv-avgift	93 807	93 599
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	158 521	166 922
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	643 769	616 623

Not 14 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	2 377 410	1 019 114
Transaktionskonto	719 466	2 003 831
Summa kassa och bank	3 096 876	3 022 945

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	96 335 000	97 085 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-750 000	-750 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-23 930 000	-18 815 000
Långfristig skuld vid årets slut	71 655 000	77 520 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,28%	2025-04-30	23 930 000,00	0,00	0,00	23 930 000,00
STADSHYPOTEK	1,07%	2026-12-01	33 900 000,00	0,00	250 000,00	33 650 000,00
STADSHYPOTEK	3,19%	2027-06-30	19 315 000,00	0,00	500 000,00	18 815 000,00
STADSHYPOTEK	3,54%	2028-03-30	19 940 000,00	0,00	0,00	19 940 000,00
Summa			97 085 000,00	0,00	750 000,00	96 335 000,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 23 930 000 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 750 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 3 000 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.



Not 16 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	172 060	172 060
Summa skatteskulder	172 060	172 060

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	33 040	32 050
Upplupna räntekostnader	303 029	279 612
Upplupna driftskostnader	0	12 896
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	86 405	0
Upplupna elkostnader	60 001	61 029
Upplupna värmekostnader	101 619	95 091
Upplupna kostnader för renhållning	6 989	9 679
Upplupna revisionsarvoden	10 000	10 000
Upplupna styrelsearvoden	105 158	102 007
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	450 342	655 007
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 156 582	1 257 372

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	99 710 000	99 710 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Olle Jansson

Gull-Britt Persson

Annie Rupnik Gillerfors

Leif Andergren

Jeannette Engvall

Vår revisionsberättelse har lämnats

Access Revision AB
Patrik Hansén
Auktoriserad revisor

Daniel Gesovski
Förtroendevald revisor





Verifikat

Transaktion 09222115557545345504

Dokument

211475 Årsredovisning 2024 Huvuddokument 22 sidor Startades 2025-04-28 13:17:06 CEST (+0200) av Ulrika Nyman (UN) Färdigställt 2025-04-29 22:26:49 CEST (+0200)	211475 Bilagor 2024 Bilaga 1 5 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Ulrika Nyman (UN)
--	--

Initierare

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

Signerare

Olle Jansson (OJ) olle.jansson98@gmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "OLLE JOHANNES JANSSON" Signerade 2025-04-29 07:13:31 CEST (+0200)	Annie Rupnik Gillerfors (ARG) annierupnik@hotmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANNIE RUPNIK GILLERFORS" Signerade 2025-04-28 13:41:50 CEST (+0200)
Gull-Britt Persson (GP) gullbritt.persson42@gmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "GULL-BRITT PERSSON" Signerade 2025-04-28 13:41:53 CEST (+0200)	Leif Andergren (LA) leif@andergren.se  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Leif Hans Erik Andergren" Signerade 2025-04-28 20:23:53 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557545345504

Jeannette Engvall (JE)
jeannette.engvall@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Jeannette Ingrid Margareta Engvall"
Signerade 2025-04-28 16:06:33 CEST (+0200)

Daniel Gesovski (DG)
dannegesovski@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"DANIEL GESOVSKI"
Signerade 2025-04-29 20:14:03 CEST (+0200)

Patrik Hansén (PH)
patrik.hansen@accessrevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PATRIK ANDERS IVAR HANSÉN"
Signerade 2025-04-29 22:26:49 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i RB BRF Lokstallet i Växjö
Org.nr. 769632-0147

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB BRF Lokstallet i Växjö för år 2024.

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 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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. Den uppger, 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 upphöra med verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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 del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RB BRF Lokstallet i Växjö för år 2024 samt 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 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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, 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Patrik Hansén
Auktoriserad revisor

Daniel Gesovski
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557545347031

Dokument

RB 2024 Lokstallet
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2025-04-28 13:20:20 CEST (+0200) av Ulrika Nyman (UN)
Färdigställt 2025-04-29 22:27:33 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerare

Daniel Gesovski (DG)
dannegesovski@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"DANIEL GESOVSKI"
Signerade 2025-04-29 20:16:17 CEST (+0200)

Patrik Hansén (PH)
patrik.hansen@accessrevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PATRIK ANDERS IVAR HANSÉN"
Signerade 2025-04-29 22:27:33 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

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

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta 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 Lokstallet i Växjö

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening
Lokstallet i Växjö i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

