

Årsredovisning

RBF Segerstaden
Org nr: 7696319008

2024-01-01 – 2024-12-31





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Segerstaden får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret

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 har sitt säte i Växjö Kommun.

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

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

Årets resultat är 439 tkr sämre än föregående år pga. högre driftskostnader.

De ökade driftskostnaderna beror på ökade kostnader för uppvärmning, reparationer, underhåll. Personalkostnaderna beror på att medlemmarna utfört underhåll på sina egna fastigheter och har fått ersättning för detta arbete. Årets resultat jämfört med budget är 964 tkr lägre pga. kostnaden för underhåll, reparationer och personalkostnader blev högre än budgeterat. Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har ändrats från 131 % till 3 %

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 23 % till 57 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 647 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -514 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

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



Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal garage	14	Med el
Laddplatser	8	Varav 1 outhyrd

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

Årets taxeringsvärde	78 516 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	81 337 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Systematiskt brandskyddsarbete (SBA)
Växjö Energi AB	El (nät-del)
Växjö Energi AB	Fjärrvärme
Växjö Kommun	Vatten
SSAM AB	Avfall
Suez Recycling AB	Avfall
Folksam	Fastighetsförsäkring
Tele2 Sverige AB	Kabel TV
Charge Node Europé AB	Laddstolpar för elbil

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Småland fr o m 2019. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.



Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 469 tkr och planerat underhåll för 582 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i november 2024. Den visar på ett underhållsbehov på totalt 59 908 tkr eller 1 730 tkr per år för de närmaste 30 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 598 tkr (148 kr/m²). Föreningens underhållsplan är därmed uppdaterad till 2024 års prisnivå.

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

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

Underhållsfond:

Föreningens underhållsfond uppgick vid bokföringsårets ingång totalt till 1 440 tkr. Avsättning har skett under året med 598 tkr. Under året har 582 tkr tagits i anspråk av underhållsfonden. Vid bokföringsårets slut uppgick den totala underhållsfonden till 1 457 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Installationer	2017	Ventilation
Installationer	2017	Värmesystem; ventiler, larm och inspektionslucka
Huskropp utvändigt	2018	Dörrar och portar
Huskropp utvändigt	2019-2021	Fasader, målning, översyn panel
Installationer	2022	Ny LED-belysning samt inventering o spolning värmesystem
Huskropp utvändigt	2022	Taktvätt samt behandling
Installationer (laddboxar)	2023	8 st laddboxar för elbilar.
Installationer	2023	Värmeinjustering samt nya ställmotorer

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Installationer, värmeinjustering	3 764
Huskropp utvändigt, fasadbyte	577 826

Planerat underhåll	År	Kommentar
Huskropp, invändigt	2025	Värmesystem



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Margaretha Prim	Ordförande	2025
Zacharias Pelz	Sekreterare	2025
Madeleine Médoc	Ledamot	2025
Kristin Gustafsson	Ledamot	2026
Marcus Högmark	Ledamot	2026
Lena Artursson	Ledamot Riksbyggen	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gunilla Tuvgren	Suppleant	2026
Markus Johansson	Suppleant	2025
Riyadh Al-Maksoos	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young AB, Växjö	Auktoriserad revisor	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Iva Wilson	2025
Sanna Friman	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 57 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 55 personer.

Årsavgiften höjdes senast 2024-07-01 med 10 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 10,0 % från och med 2025-01-01.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 761 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 6 st.)

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



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	3 709	3 480	3 336	3 333	3 379
Resultat efter finansiella poster*	-1 161	-723	-549	-118	-2 288
Resultat exkl avskrivningar	-514	-76	98	530	-1 618
Årets kassaflöde	-1 327	-386	-234	-224	1 344
Soliditet %*	51	51	51	51	47
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	82	80	80	77	72
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	885	803	767	752	701
Driftkostnader kr/kvm	663	588	619	495	983
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	519	432	416	459	446
Energikostnad kr/kvm*	189	158	149	154	180
Underhållsfond kr/kvm	361	357	366	261	149
Sparande kr/kvm*	17	138	228	167	134
Ränta kr/kvm	270	261	143	142	169
Skuldsättning kr/kvm*	11 355	11 460	11 564	11 685	12 942
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	13 153	13 274	13 396	13 535	14 936
Räntekänslighet %*	14,9	16,5	17,5	18,0	21,3

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Årets förlust uppgår till 1 161 tkr, anledningen till detta beror på höga räntekostnader, utfört underhåll och reparationer. I budget för kommande år har styrelsen budgeterat med underskott vilket indikerar på att föreningen kommer ha behov av framtida avgiftshöjningar för att klara sina framtida ekonomiska åtaganden. För 2025 har de höjt avgiften med 10 % och styrelsen är medvetna om att ytterligare avgiftshöjningar kan behövas. Föreningen äger 6 hyresrätter som de planerar att sälja varefter hyresgästerna flyttar ut.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	51 772 923	1 758 029	1 440 131	-5 150 162	-722 960
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				-722 960	722 960
Reservering underhållsfond			598 000	-598 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-581 590	581 590	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0			
Överföring från uppskrivningsfonden				0	
Årets resultat					-1 161 424
Vid årets slut	51 772 923	1 758 029	0	1 456 541	-5 889 532

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-5 873 122
Årets resultat	-1 161 424
Årets fondreservering enligt stadgarna	-598 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	581 590
Summa	-7 050 956

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 7 050 956

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	3 708 749	3 480 162
Övriga rörelseintäkter	Not 3	28 749	3 669
Summa		3 737 499	3 483 831
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 671 520	-2 369 472
Övriga externa kostnader	Not 5	-260 681	-128 227
Personalkostnader	Not 6	-248 434	-42 418
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-647 454	-647 454
Summa rörelsekostnader		-3 828 090	-3 187 572
Rörelseresultat		-90 592	296 259
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	440
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	15 860	30 876
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 086 693	-1 050 535
Summa finansiella poster		-1 070 833	-1 019 219
Resultat efter finansiella poster		-1 161 424	-722 960
Årets resultat		-1 161 424	-722 960



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	93 721 826	94 369 281
Summa materiella anläggningstillgångar		93 721 826	94 369 281
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	22 000	22 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		22 000	22 000
Summa anläggningstillgångar		93 743 826	94 391 281
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	9 059	120
Övriga fordringar	Not 14	9 863	45 378
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	306 564	312 690
Summa kortfristiga fordringar		325 487	358 189
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	295 049	1 621 647
Summa kassa och bank		295 049	1 621 647
Summa omsättningstillgångar		620 535	1 979 836
Summa tillgångar		94 364 361	96 371 117



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	53 530 952	53 530 952	
Fond för yttre underhåll	1 456 541	1 440 131	
Summa bundet eget kapital	54 987 493	54 971 083	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-5 889 532	-5 150 162	
Årets resultat	-1 161 424	-722 960	
Summa fritt eget kapital	-7 050 956	-5 873 122	
Summa eget kapital	47 936 537	49 097 961	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	26 095 048	38 664 613
Summa långfristiga skulder		26 095 048	38 664 613
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	19 665 065	7 517 264
Leverantörsskulder	Not 18	146 031	136 685
Skatteskulder	Not 19	25 399	44 080
Övriga skulder	Not 20	18 881	15 775
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	477 401	894 739
Summa kortfristiga skulder		20 332 777	8 608 543
Summa eget kapital och skulder		94 364 361	96 371 117



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-90 592	296 259
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	647 454	647 454
	556 863	943 713
Erhållen ränta	15 860	31 316
Erlagd ränta	-1 099 408	-1 038 256
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-526 685	-63 227
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	36 809	-91 194
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-414 959	190 581
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-904 835	36 161
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-421 764	-421 764
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-421 764	-421 764
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-1 326 599	-385 603
Likvida medel vid årets början	1 621 647	2 007 251
Likvida medel vid årets slut	295 049	1 621 647
Kassa och Bank BR	295 049	1 621 647



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

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

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 646 312	2 439 994
Hyror, bostäder	555 056	614 796
Hyror, garage	66 360	66 360
Hyror, p-platser	14 200	0
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 370	-5 556
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-7 500	0
Bränsleavgifter, bostäder	304 823	241 408
Vattenavgifter	127 983	113 014
Övriga ersättningar	3 897	10 158
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-12	-12
Summa nettoomsättning	3 708 749	3 480 162

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

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	28 749	3 669
Summa övriga rörelseintäkter	28 749	3 669

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-581 590	-630 835
Reparationer	-468 612	-263 604
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-419 100	-408 628
Försäkringspremier	-66 506	-55 425
Kabel- och digital-TV	-81 712	-78 494
Återbäring från Riksbyggen	300	3 100
Obligatoriska besiktningar	-125 188	-35 272
Snö- och halkbekämpning	-34 090	-45 615
Drift och förbrukning, övrigt	-1 140	-7 701
Förbrukningsinventarier	-898	-270
Vatten	-151 365	-156 343
Fastighetsel	-56 730	-34 363
Uppvärmning	-555 213	-444 822
Sophantering och återvinning	-118 687	-117 094
Förvaltningsarvode drift	-10 989	-94 106
Summa driftskostnader	-2 671 520	-2 369 472

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-176 448	-75 729
Lokalkostnader	0	-400
Arvode, yrkesrevisorer	-18 480	-14 027
Övriga förvaltningskostnader	-4 616	-5 185
Kreditupplysningar	-7 269	-1 756
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 355	-7 875
Representation	-242	0
Kontorsmateriel	-11 186	-6 493
Medlems- och föreningsavgifter	-1 980	-1 980
Serviceavgifter	-864	-864
Konsultarvoden	-22 950	-8 914
Bankkostnader	-2 876	-2 544
Övriga externa kostnader	-5 415	-2 461
Summa övriga externa kostnader	-260 681	-128 227

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden *	19 052	-13 500
Sammanträdesarvoden	-12 760	-11 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-202 050	-7 100
Sociala kostnader	-52 676	-10 018
Summa personalkostnader	-248 434	-42 418

*Kostnaden för styrelsearvoden detta år blir positiv då den tidigare år har varit felbokad kostnaden tidigare år har varit för hög.

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-612 530	-612 530
Avskrivning Anslutningsavgifter	-34 925	-34 925
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-647 454	-647 454

Avskrivning anslutningsavgifter avser IMD.

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	440
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	440

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	219
Ränteintäkter från likviditetsplacering	15 558	29 831
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	154	821
Övriga ränteintäkter	148	5
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	15 860	30 876

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 086 314	-1 050 459
Övriga räntekostnader	-379	-76
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 086 693	-1 050 535

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	61 252 968	61 252 968
Mark	36 829 774	36 829 774
Anslutningsavgifter (IMD)	349 248	349 248
	98 431 990	98 431 990

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-3 879 354	-3 266 825
Anslutningsavgifter (IMD)	-183 355	-148 430
	-4 062 709	-3 415 255

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-612 530	-612 530
Årets avskrivning anslutningsavgifter (IMD)	-34 925	-34 925
	-647 455	-647 455

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-4 710 164	-4 062 710
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Byggnader	56 761 084	57 373 614
Mark	36 829 774	36 829 774
Anslutningsavgifter (IMD)	130 968	165 893

Taxeringsvärden

Småhus	78 516 000	81 337 000
Totalt taxeringsvärde	78 516 000	81 337 000
<i>varav byggnader</i>	<i>47 030 000</i>	<i>51 613 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>31 486 000</i>	<i>29 724 000</i>

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Andra långfristiga fordringar	22 000	22 000
Summa andra långfristiga fordringar	22 000	22 000

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	9 059	120
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	9 059	120

Not 14 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	1 291	992
Momsfordringar	8 572	44 386
Summa övriga fordringar	9 863	45 378

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	74 495	66 506
Förutbetalt förvaltningsarvode	45 657	0
Förutbetald vattenavgift	36 687	28 156
Förutbetald uppvärmning	129 087	101 420
Förutbetald kabel-tv-avgift	20 638	20 428
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	96 180
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	306 564	312 690

Not 16 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	15 827	1 142 268
Transaktionskonto	279 222	479 379
Summa kassa och bank	295 049	1 621 647



Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	45 760 113	46 181 877
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-421 764	-421 764
Nästa års villkorsändring på långfristiga skulder till kreditinstitut	-19 243 301	-7 095 500
Långfristig skuld vid årets slut	26 095 048	38 664 613

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,86%	2025-05-15	12 677 801,00	0,00	250 000,00	12 427 801,00
SBAB	3,20%	2025-06-03	7 125 500,00	0,00	30 000,00	7 095 500,00
SBAB	3,98%	2026-05-19	13 259 250,00	0,00	75 000,00	13 184 250,00
SBAB	1,11%	2027-08-16	13 119 326,00	0,00	66 764,00	13 052 562,00
Summa			46 181 877,00	0,00	421 764,00	45 760 113,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 421 764 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 687 056 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 43 651 293 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SBAB lån om 12 427 801 kr och 7 095 500 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 18 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	100 374	129 641
Ej reskontraförda leverantörsskulder	45 657	7 044
Summa leverantörsskulder	146 031	136 685

Not 19 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	25 399	44 080
Summa skatteskulder	25 399	44 080

Not 20 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	18 881	15 775
Summa övriga skulder	18 881	15 775

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	-3 500	11 704
Upplupna räntekostnader	60 323	73 038
Upplupna driftskostnader	0	424 621
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	54 604	0
Upplupna elkostnader	7 068	3 968
Upplupna vattenavgifter	14 431	0
Upplupna värmekostnader	88 376	80 986
Upplupna kostnader för renhållning	4 093	3 685
Upplupna revisionsarvoden	17 000	13 520
Upplupna styrelsearvoden	11 000	39 012
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	224 006	244 206
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	477 401	894 739

Not 22 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar RÅLSBUSSEN1 och SPÅRET1 i Växjö	54 732 000	54 732 000

Not 23 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Växjö dag som framgår av vår elektroniska signatur

Margaretha Prim
Ordförande

Zacharias Pelz

Marcus Högmark

Kristin Gustafsson

Madeleine Médoc

Lena Artursson

Vår revisionsberättelse har lämnats dag som framgår av vår elektroniska signatur

Mikael Svensson, Ernst & Young AB, Växjö
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557545997565

Dokument

300663 Årsredovisning
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2025-05-06 13:13:09 CEST (+0200) av Lena
Artursson (LA)
Färdigställt 2025-05-07 14:46:06 CEST (+0200)

Signerare

Lena Artursson (LA)
Riksbyggen
lena.artursson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LENA ARTURSSON"
Signerade 2025-05-06 15:53:10 CEST (+0200)

Margaretha Prim (MP)
magganprim@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Ingrid Margaretha Prim"
Signerade 2025-05-06 17:53:41 CEST (+0200)

Zacharias Pelz (ZP)
zachariaspelz@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl
Bengt Zacharias Englund Averin"
Signerade 2025-05-06 15:56:30 CEST (+0200)

Marcus Högmark (MH)
marcushogmark@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARCUS CARL FREDRIK HÖGMARK"
Signerade 2025-05-07 11:35:18 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557545997565

Kristin Gustafsson (KG)

kristin.gustafsson79@gmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KRISTIN ANNA BERITH GUSTAFSSON"*

Signerade 2025-05-06 13:54:09 CEST (+0200)

Madeleine Medoc (MM)

madeleine.medoc@vaxjo.se



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

Signerade 2025-05-07 10:02:56 CEST (+0200)

Mikael Svensson (MS)

mikael.svensson@se.ey.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MIKAEL SVENSSON"*

Signerade 2025-05-07 14:46:06 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>

