

Årsredovisning

2022-07-01 – 2023-06-30

RBF Växjöhus nr 12
Org nr: 716403-7819



Obs! Tänk på att spara din årsredovisning. Du kan behöva den i kontakt med din bank eller vid försäljning.

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Växjöhus nr 12 för
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2022-07-01 till 2023-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 12 025 791 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-12-04. Nuvarande stadgar registrerades 2019-04-04.

Föreningen har sitt säte i Växjö kommun.

Årets resultat är 1 482 tkr högre än föregående år. Förändringen beror på att föreningen utförde underhåll med drygt 1,4 milj fg år jf med 0 kr i år.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på att mer utfört underhåll gjordes fg år jf med i år (0kr). Kostnaden är högre för fastighetsel och vatten medan kostnad för uppvärmning minskat något jf fg år. Kostnad för sophantering ligger i nivå med fg år.

Räntekostnaderna ligger i nivå med föregående räkenskapsår pga löpande amortering på föreningens fastighetslån samt att en extraamortering på 1 miljon genomförts.

I år har föreningen erhållit återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen med 6 tkr istället som för fg år med 8 tkr samt utdelning på andelar i Riksbyggen Intresseförening med 25 tkr istället för som fg år 119 tkr.

Årets resultat är 716 tkr bättre än budget, då föreningen inte utfört det underhåll de budgeterat. Däremot har man under året investerat i laddboxar till samtliga garage, vilket har lagts för avskrivning med 453 tkr under 10 år framåt (45 tkr/år i tillkommande avskrivning). Investeringen som egentligen var på 1,1 miljoner har föreningen dragit investeringsmoms på 226 tkr samt beräknas få statligt Grönt-teknikstöd med 452 tkr. Föreningen har även erhållit statligt elstöd med 40 tkr under räkenskapsåret.

Föreningens likviditet har inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår förändrats från 44% till 37%.

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

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats från 286% till 242%.

I resultatet ingår avskrivningar med 461 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 343 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Trillan 3 i Växjö kommun. På fastigheten finns 5 byggnader med 62 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1986. Fastighetens adresser är Allmogevägen 106-132, 134-144, 146-156, 158-168 och 170-180 i Växjö.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	15
3 rum och kök	39
4 rum och kök	2
5 rum och kök	6
Summa	62

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal garage	62	Laddboxar i samtliga garage
Antal p-platser	24	

Total tomtarea 15 994 m²

Total bostadsarea 5 188 m²

Total lokalarea 15 m²

Årets taxeringsvärde 67 037 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 67 037 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Hisservice/Hissbesiktning	Nordisk Hiss AB
Vatten	Växjö kommun
El (fast del)	Växjö Energi
El (rörlig del)	Luleå Energi
Återvinning	Suez Recycling AB
Kabel-TV	Tele 2 Sverige AB
Avfallshantering	SSAM AB
Fastighetsförsäkring	Proinova (Folksam)
Laddboxar (samtliga garage)	Eways

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 228 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 42 326 tkr för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 411 tkr (272 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 259 tkr eller 243 kr/m². Detta är i enlighet med den 30-åriga underhållsplanens avsättning, där hänsyn tagits till redan avsatta medel till underhållsfonden.

Underhållsfond:

Föreningens underhållsfond uppgick vid bokföringsårets ingång totalt till 4 569 tkr. Avsättning har skett under året med 1 259 tkr. Under året har 0 tkr tagits i anspråk av underhållsfonden. Vid bokföringsårets slut uppgick den totala underhållsfonden till 5 828 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År	Kommentar
Huskropp	2008-2009	Garagerenovering
Huskropp, in- o utvändigt	2008-2009	Installation rörelsevakter
Huskropp, invändigt	2008-2009	Byte värmeåtervinningsaggregat
Huskropp, invändigt	2008-2009	Byte värmeväxlare
Markytor	2012-2013	Utökning p-platser
Huskropp, invändigt	2012-2013	Byte termostater
Huskropp, utvändigt	2012-2013	Målning vindskivor
Gemensamma utrymme	2012-2013	Byte torktumlare
Huskropp, utvändigt	2013-2014	Målning fönster m.m.
Markytor	2015	P-platser, stenplattor, trädgård
Gemensamma utrymmen	2017-2018	Byte tvättmaskin, mangel
Installationer	2017-2018	Belysning
Huskropp utvändigt	2017-2018	Stuprörsanslutning
Markytor	2017-2018	
Gemensamma utrymmen	2018-2019	Byte tvättmaskin
Markytor	2018-2019	Lekplats och plattor
Garage och p-platser	2018-2019	Ommålning mm
Huskropp utvändigt	2019-2020	Renovering av sockel samt alg- och mossbehandling
Gemensamma utrymmen	2020-2021	Renovering Tre Trillor
Huskropp utvändigt	2020-2022	Målning av träpanel, balkongplatta o räcken samt taktvätt med behandling
Gemensamma utrymmen	2021-2022	Postboxar med tak
Planerat underhåll	År	Kommentar
Markytor	2023-2024	Hårdgjorda ytor

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Peder Johansson	Ordförande	2024
Thom Thomasson	Sekreterare	2023
Cristopher Hermansson	Vice ordförande	2023
Beate Schirmmacher	Ledamot	2023
Robert Engström	Ledamot Riksbyggen	2023

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Fanny Barceló	Suppleant	2023
Hugo Lindahl	Suppleant	2024
Caroline Nyd	Suppleant Riksbyggen	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young AB, Växjö	Auktoriserad revisor	2023
Jörgen Hertzman	Förtroendevald revisor	2023
Anna-Lena Kanterud	Förtroendevald revisor suppleant	2023

Valberedning		
Kristofer Barceló	Sammanställande	2023
Sofie Lagerstedt		2023

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Då föreningen låtit investera i laddboxar till samtliga garage, så har föreningen momsregistrerats för detta då Skatteverket ser detta som en form av IMD (=individuell mätning). Föreningen har erhållit elstöd under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 80 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 79 personer.

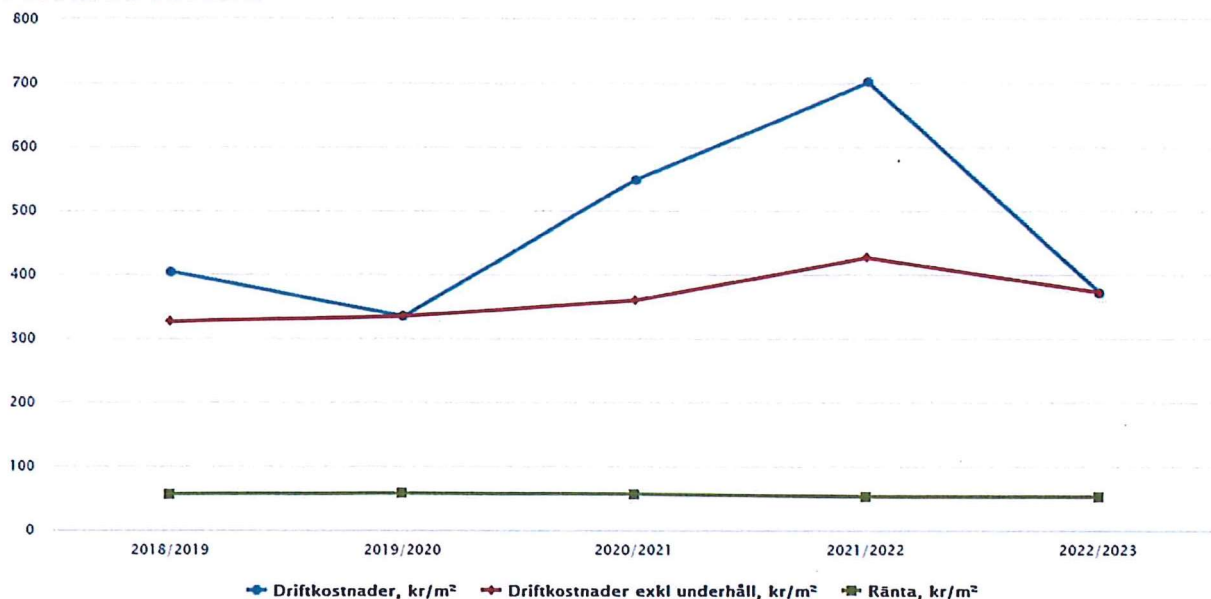
Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-01-01 då årsavgiften höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höjd årsavgift fr o m 2023-07-01 med 3%.

Årsavgiften för 2022/2023 uppgick i genomsnitt till 671 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.) Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	3 619	3 558	3 467	3 469	3 467
Årets resultat	882	-600	-151	824	589
Resultat exklusive avskrivningar	1 343	-161	288	1 262	1 027
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	84	-1 301	-864	110	612
Avsättning till underhållsfond kr/m²	242	219	222	222	80
Balansomslutning	23 302	23 920	24 826	25 818	25 379
Soliditet %	36	31	32	32	29
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	242	286	375	315	269
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	37	44	113	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	671	660	642	642	642
Driftkostnader, kr/m²	372	701	549	334	404
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	372	426	359	334	326
Ränta, kr/m²	52	52	56	57	56
Underhållsfond, kr/m²	1 120	878	934	902	699
Lån, kr/m²	2 753	3 035	3 134	3 224	3 313

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 085 997	4 569 068	2 340 525	-599 512
Disposition enl. årsstämmobeslut			-599 512	599 512
Reservering underhållsfond		1 259 000	-1 259 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				882 112
Vid årets slut	1 085 997	5 828 068	482 013	882 112

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 741 013
Årets resultat	882 112
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 259 000
Summa	1 364 125

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **1 364 125**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 619 069	3 557 956
Övriga rörelseintäkter	Not 3	190 838	384 869
Summa rörelseintäkter		3 809 907	3 942 825
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 934 521	-3 646 847
Övriga externa kostnader	Not 5	-219 411	-209 195
Personalkostnader	Not 6	-101 202	-102 069
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-460 862	-438 232
Summa rörelsekostnader		-2 715 997	-4 396 343
Rörelseresultat		1 093 910	-453 518
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	24 800	119 040
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	35 116	8 123
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-271 714	-273 156
Summa finansiella poster		-211 798	-145 993
Resultat efter finansiella poster		882 112	-599 512
Årets resultat		882 112	-599 512

Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	18 807 699	19 245 931
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	429 978	0
Summa materiella anläggningstillgångar		19 237 677	19 245 931
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	Not 13	1 240 000	1 240 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 240 000	1 240 000
Summa anläggningstillgångar		20 477 677	20 485 931
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	4 662	0
Övriga fordringar	Not 15	293 381	71 212
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	571 545	61 148
Summa kortfristiga fordringar		869 588	132 360
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	1 954 970	3 301 791
Summa kassa och bank		1 954 970	3 301 791
Summa omsättningstillgångar		2 824 558	3 434 152
Summa tillgångar		23 302 235	23 920 083

Balansräkning

Belopp i kr	2023-06-30	2022-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	1 085 997	1 085 997
Fond för yttre underhåll	5 828 068	4 569 068
Summa bundet eget kapital	6 914 065	5 655 065
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	482 013	2 340 525
Årets resultat	882 112	-599 512
Summa fritt eget kapital	1 364 125	1 741 013
Summa eget kapital	8 278 190	7 396 078
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	7 436 645
Summa långfristiga skulder	7 436 645	8 772 557
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	6 887 301
Leverantörsskulder	Not 19	19 051
Övriga skulder	Not 20	135 648
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	545 400
Summa kortfristiga skulder	7 587 400	7 751 447
Summa eget kapital och skulder	23 302 235	23 920 083

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. Räkna 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	59
Markanläggningar	Linjär	20
Installationer laddboxar (2022)	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Årsavgifter, bostäder	3 481 872	3 422 106
Hyror, garage	136 200	135 850
Elavgifter (intäkt el laddboxar)	997	0
Summa nettoomsättning	3 619 069	3 557 956

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Kabel-tv-avgifter	119 040	118 720
Övriga lokalintäkter	6 285	5 310
Övriga ersättningar	24 837	15 839
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	1
Erhållna bidrag (avser elstöd)	40 022	0
Övriga rörelseintäkter	660	180
Försäkringsersättningar (avser vattenläckor)	0	244 819
Summa övriga rörelseintäkter	190 838	384 869

Not 4 Driftskostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Underhåll	0	-1 429 068
Reparationer (i år avser 47 tkr vattenskador, fg år 511 tkr)	-228 492	-617 193
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-98 332	-94 358
Försäkringspremier	-67 524	-62 714
Kabel- och digital-TV	-87 017	-81 598
Återbäring från Riksbyggen	6 200	8 200
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-1 164
Serviceavtal	-2 801	-2 731
Obligatoriska besiktningar	-2 459	-7 924
Snö- och halkbekämpning	-42 470	-34 632
Förbrukningsinventarier (bl a patroner skrivare mm)	-4 070	-40
Vatten	-244 882	-224 008
Fastighetsel	-193 216	-144 341
Uppvärmning	-411 716	-416 134
Sophantering och återvinning	-153 385	-152 803
Förvaltningsarvode drift (indexering avtal)	-404 357	-386 339
Summa driftskostnader	-1 934 521	-3 646 847

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Förvaltningsarvode administration (indexering avtal)	-175 583	-170 615
Arvode, yrkesrevisorer	-15 270	-13 886
Övriga förvaltningskostnader	-3 382	-3 431
Kreditupplysningar	-1 037	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 718	-7 417
Kontorsmateriel	-5 038	-5 811
Medlems- och föreningsavgifter	-2 790	-3 410
Köpta tjänster	0	-1 286
Konsultarvoden	-2 013	-975
Bankkostnader	-2 581	-2 364
Summa övriga externa kostnader	-219 411	-209 195

Not 6 Personalkostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Styrelsearvoden	-40 500	-39 000
Sammanträdesarvoden	-29 250	-32 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-9 470	-15 970
Sociala kostnader	-21 982	-14 599
Summa personalkostnader	-101 202	-102 069

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Avskrivning Byggnader	-424 757	-424 757
Avskrivning Markanläggningar	-6 124	-6 124
Avskrivningar tillkommande utgifter	-7 352	-7 352
Avskrivning Installationer (laddboxar)	-22 630	0
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-460 862	-438 232

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Utdelning på andelar i Riksbyggen Intresseförening	24 800	119 040
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	24 800	119 040

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Ränteintäkter från bankkonton (Swedbank)	5 703	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering (SBAB)	28 680	8 123
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	31	0
Övriga ränteintäkter	703	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	35 116	8 123

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-271 714	-273 125
Övriga räntekostnader	0	-31
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-271 714	-273 156

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Byggnader	27 042 839	27 042 839
Byggnadsinventarier		0
Mark	928 819	928 819
Tomtmark	0	0
Standardförbättring	0	0
Markanläggning	159 754	159 754
	28 131 412	28 131 412
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	28 131 412	28 131 412

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan
 Vid årets början**

Byggnader	-8 776 535	-8 351 778
Markanläggningar	-108 946	-95 471
	-8 885 481	-8 447 249

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-424 757	-424 757
Årets avskrivning markanläggningar	-13 475	-13 475
	-438 232	-438 232

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-9 323 713	-8 885 481
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	18 807 699	19 245 930
--	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	17 841 548	18 266 304
Mark	928 819	928 819
Markanläggningar	37 332	50 807

Taxeringsvärden

Bostäder	67 000 000	67 000 000
Lokaler	37 000	37 000

Totalt taxeringsvärde

	67 037 000	67 037 000
--	-------------------	-------------------

<i>varav byggnader</i>	<i>49 018 000</i>	<i>49 018 000</i>
------------------------	-------------------	-------------------

<i>varav mark</i>	<i>18 019 000</i>	<i>18 019 000</i>
-------------------	-------------------	-------------------

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	12 490	12 490
Installationer laddboxar	0	0
	12 490	12 490
Årets anskaffningar		
Installationer laddboxar	452 608	0
	452 608	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	465 098	12 490
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-12 490	-12 490
Installationer laddboxar	0	0
	-12 490	-12 490
Årets avskrivningar		
Installationer laddboxar	-22 630	0
	-22 630	0
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer laddboxar	-22 630	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-35 120	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	429 978	0
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer laddboxar	429 978	0

Not 13 Andelar i intresseföretag

	2023-06-30	2022-06-30
Andelar I Riksbyggen Intresseförening	1 240 000	1 240 000
Summa andelar i intresseföretag	1 240 000	1 240 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-06-30	2022-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	4 662	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	4 662	0

Not 15 Övriga fordringar

	2023-06-30	2022-06-30
Skattefordringar	9 927	14 267
Skattekonto	57 648	56 945
Momsfordringar (avser investeringsmoms på laddboxar exkl bidrag)	225 806	0
Summa övriga fordringar	293 381	71 212

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna hyresintäkter	2 550	4 595
Upplupna ränteintäkter	18 090	4 008
Förutbetalda försäkringspremier	35 672	31 851
Förutbetald kabel-tv-avgift	22 839	20 695
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter (452 tkr avser Grönt teknikstöd motsvarande 50% av investeringskostnad laddboxar exkl moms, som beräknas utbetalas höst 2023. Intäkten samt investeringsmoms är avdragen investeringskostnaden som är lagd med 10-årig avskrivning installationer laddboxar.)	492 393	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	571 545	61 148

Not 17 Kassa och bank

	2023-06-30	2022-06-30
Handkassa	1 243	1 700
Bankmedel	903 883	2 088 528
Transaktionskonto	1 049 844	1 211 563
Summa kassa och bank	1 954 970	3 301 791

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-06-30	2022-06-30
Inteckningslån	14 323 946	15 790 858
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-6 420 389	-6 551 389
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-466 912	-466 912
Långfristig skuld vid årets slut	7 436 645	8 772 557

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,90%	2023-09-08	6 682 389,00	0,00	131 000,00	6 551 389,00
SBAB	1,16%	2025-09-25	2 426 080,00	0,00	204 912,00	2 221 168,00
SBAB	4,17%	2026-05-19	6 682 389,00	0,00	1 131 000,00	5 551 389,00
Summa			15 790 858,00	0,00	1 466 912,00	14 323 946,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen villkorsändra 1 lån samt amortera 466 912 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Av den långfristiga skulden förfaller 1 867 648 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld på 11 989 386 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 19 Leverantörsskulder

	2023-06-30	2022-06-30
Leverantörsskulder	19 051	17 116
Summa leverantörsskulder	19 051	17 116

Not 20 Övriga skulder

	2023-06-30	2022-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	93 304	94 586
Skuld sociala avgifter och skatter	42 344	42 269
Summa övriga skulder	135 648	136 855

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna löner	4 480	4 490
Upplupna sociala avgifter	457	457
Upplupna räntekostnader	9 999	2 345
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	59 694	94 096
Upplupna elkostnader	27 355	35 672
Upplupna vattenavgifter	51 490	51 477
Upplupna värmekostnader	65 737	65 164
Upplupna kostnader för renhållning	12 170	10 882
Upplupna revisionsarvoden	14 800	13 905
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	299 217	300 687
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	545 400	579 175

Not 22 Ställda säkerheter

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckningar	26 459 000	26 459 000

Not 23 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Föreningen inväntar utbetalning av Grönt teknikstöd för sina laddboxar hösten 2023.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Peder Johansson (ordf)

Thom Thomasson

Cristopher Hermansson

Beate Schirmacher

Robert Engström

Vår revisionsberättelse har lämnats _____

Ernst & Young AB, Växjö
Mikael Svensson
Auktoriserad revisor

Föreningsrevisor
Jörgen Hertzman

Verifikat

Transaktion 09222115557502545078





Dokument

<p>211312 ÅR 2022 Huvuddokument 21 sidor Startades 2023-10-12 12:21:10 CEST (+0200) av Caroline Nyd (CN) Färdigställt 2023-10-16 18:39:18 CEST (+0200)</p>	<p>211312 Bilagor 2022 Bilaga 1 5 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Caroline Nyd (CN)</p>
---	---

Initierare

<p>Caroline Nyd (CN) Riksbyggen caroline.nyd@riksbyggen.se</p>
--

Signerare

<p>Peder Johansson (PJ) pederulf@gmail.com</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PEDER JOHANSSON" Signerade 2023-10-12 12:32:04 CEST (+0200)</p>	<p>Thom Thomasson (TT) thom.thomasson59@gmail.com</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "THOM THOMASSON" Signerade 2023-10-13 08:45:03 CEST (+0200)</p>
<p>Robert Engström (RE) Robert.Engstrom@riksbyggen.se</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ROBERT ENGSTRÖM" Signerade 2023-10-13 12:57:35 CEST (+0200)</p>	<p>Beate Schirmmacher (BS) beaschirr@gmail.com</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BEATE SCHIRRMACHER" Signerade 2023-10-16 11:26:31 CEST (+0200)</p>



Verifikat

Transaktion 09222115557502545078

Cristopher Hermansson (CH)
pipari666@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CRISTOPHER HERMANSSON"
Signerade 2023-10-12 15:04:16 CEST (+0200)

Hertzman Jörgen (HJ)
jorgen.hertzman@volvo.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jan
Axel Jörgen Hertzman"
Signerade 2023-10-16 18:28:40 CEST (+0200)

Mikael Svensson (MS)
mikael.svensson@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MIKAEL SVENSSON"
Signerade 2023-10-16 18:39:18 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 Riksbyggens Brf Växjöhus nr 12, org.nr 716403-7819

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Växjöhus nr 12 för räkenskapsår 2022-07-01 - 2023-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopl, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggens Brf Växjöhus nr 12 för år 2022-07-01 - 2023-06-30 av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggande 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 ersättningskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Växjö den

Mikael Svensson
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Jörgen Hertzman
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557502547068

Dokument

211312 RB 2022
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2023-10-12 12:27:22 CEST (+0200) av Caroline
Nyd (CN)
Färdigställt 2023-10-16 18:40:04 CEST (+0200)

Initierare

Caroline Nyd (CN)
Riksbyggen
caroline.nyd@riksbyggen.se

Signerare

Mikael Svensson (MS)
mikael.svensson@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MIKAEL SVENSSON"
Signerade 2023-10-16 18:40:04 CEST (+0200)

Hertzman Jörgen (HJ)
jorgen.hertzman@volvo.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jan
Axel Jörgen Hertzman"
Signerade 2023-10-16 18:31:53 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 skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning



med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga 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 12

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Växjöhus nr 12 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

