

Årsredovisning för
BRF VÄXJÖHUS NR 4
729500-3136

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-11
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF VÄXJÖHUS NR 4, 729500-3136, med säte i Växjö Kommun, Kronobergs län får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter (vald på)	Utsedd av
Tomas Karlsson (Ordf.) (1 år, tom stämman 2023)	Föreningen
Johnny Bengtsson (1 år, tom stämman 2023)	Föreningen
Johan Markstedt (2 år, tom stämman 2024)	Föreningen
Christopher Holmér (2 år, tom stämman 2024)	Föreningen

Styrelsesuppleanter (vald på)	
Ann-Katrin Karlsson (1 år, tom stämman 2023)	Föreningen
Johan Eneroth (2 år, tom stämman 2024)	Föreningen
Simon Pettersson (2 år, tom stämman 2024)	Föreningen

Ordinarie revisorer (vald på)	
Ola Björk (1 år, tom stämman 2023)	Föreningen
Daniel Johansson (1 år, tom stämman 2023)	Föreningen

Revisorssuppleanter (vald på)	
Nils Wiberg (1 år, tom stämman 2023)	Föreningen
Evan Karlsson (1 år, tom stämman 2023)	Föreningen

Valberedning
Tina Svanbring (sammankallande), Ann-Kristin Johannesson och Christer Vigstrand-Solnevik.

Vicevärdar
Pia Fridén och Benno Tillström.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen av ordinarie styrelseledamöter, två i förening.

Fastigheter och lägenhet/lokaluppgifter

Föreningen äger fastigheterna nr 8, 9, 10 och 11 i kvarteret Gladan, på vilka under åren 1959-1962 uppförts 11 bostadshus innehållande 384 bostadsrättslägenheter med en total yta på 22.975 m² varav:

8 st	1 rum och kokvrå
40 st	1 rum och kök
162 st	2 rum och kök
168 st	3 rum och kök
6 st	4 rum och kök

Dessutom uthyres lägenheter, lokaler, förråd, varmgarage, kallgarage samt parkeringsplatser. En lokal är upplåten med bostadsrätt.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i If Skadeförsäkring AB.

Förvaltning/organisationsanslutning

Talenom Växjö AB har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelser

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 519 st.

Under 2022 har 31 (inklusive arv/gåva 38 st) överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år 33 st).

Underhåll

Utfört underhåll

Föreningen har under 2022 utfört reparationer och underhåll för 2.248 tkr (föregående år utförda reparationer och underhåll uppgick till 317 tkr). Stora poster i underhållet avser tak 1.486 tkr, hissar 114 tkr, byte av fläktmotor 70 tkr och vattenskada 64 tkr.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Underhållsplanen är utlagd på vår hemsida www.vaxjohus4.se.

Föreningens underhållsfond uppgår till 26.698 tkr (1.162 kr/m²).

Verksamhet och ekonomi

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2022-06-14.

Styrelsen har hållit 12 protokollförda sammanträden under verksamhetsåret.

Föreningen redovisar för verksamhetsåret ett underskott på - 910 tkr efter avsättning till föreningens underhållsfond med 1.146 tkr, samt ianspråktaget 1.735 tkr ur underhållsfonden.

Föreningen tillämpar sedan 2014 reglerna K2-reglerna för upprättande av årsredovisning.

Boendeavgifter

Utgående årsavgift är 336 kr/m².

Årsavgifterna sänktes för 2006 med 20%, för 2009 med 10%, från och med juli 2012 med 10% och från och med 2017 med 5%.

Fr o m 2011 ingår IP-telefoni och bredband i årsavgiften.

Resultat och ställning (tkr)

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Rörelsens intäkter	10 487	10 102	10 135	9 963
Rörelseresultat	-1 699	558	332	635
Resultat efter finansiella poster	-1 499	645	495	718
Balansomslutning	48 375	49 373	48 481	47 736
Soliditet 1) %	95	96	96	97
Likviditet 2) %	1 270	1 598	1 719	1 897
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	336	336	336	336
Lån, kr/m ²	-	-	-	-
Fond för yttre underhåll	26 698	27 287	26 458	26 783

1) Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital.
Beräkning: Eget kapital i förhållande till totalt kapital.

2) Likviditet visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt.
Beräkning: Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Avtal

Föreningen har tecknat följande avtal avseende:

Talenom Redovisning AB	Ekonomisk förvaltning
Tillströms Fastighetsservice AB	Jourberedskap
Bixia AB	Elförsäljning
ALT Hiss AB	Hissar
Com hem AB	Kabel-TV
Bahnhof	Bredband/IP-telefoni
Tillströms Fastighetsservice AB	Fastighetsskötsel

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt
	medlemsinsats	underhållsfond	
Vid årets början			18 709 200
Medlemsinsats	1 415 513		
Underhållsfond		27 286 615	
Avsättning enligt underhållsplan		1 146 000	-1 146 000
Ianspråktagande av underhållsplan		-1 735 085	1 735 085
Årets resultat			-1 499 006
Vid årets slut	1 415 513	26 697 530	17 799 279

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	18 709 200
årets resultat före fondförändring	-1 499 006
avsättning till underhållsfond	-1 146 000
Ianspråktagande av underhållsfond	1 735 085
Totalt	17 799 279
disponeras för	
balanseras i ny räkning	17 799 279
Summa	17 799 279

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	10 486 515	10 101 810
Summa rörelseintäkter		<u>10 486 515</u>	<u>10 101 810</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-452	-
Driftskostnader	3	-10 848 126	-8 150 296
Personalkostnader	4	-401 536	-435 283
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-935 105	-957 859
Summa rörelsekostnader		<u>-12 185 219</u>	<u>-9 543 438</u>
Rörelseresultat		<u>-1 698 704</u>	<u>558 372</u>
Finansiella poster			
Ränteintäkter	6	199 698	86 848
Räntekostnader	7	-	-60
Summa finansiella poster		<u>199 698</u>	<u>86 788</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-1 499 006</u>	<u>645 160</u>
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		<u>-1 499 006</u>	<u>645 160</u>
Skatter			
Årets resultat		<u>-1 499 006</u>	<u>645 160</u>
		<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Tillägg till resultaträkningen			
<i>Årets resultat</i>		-1 499 006	645 160
<i>Avsättning till underhållsfond</i>		-1 146 000	-1 146 000
<i>lanspråktagande av underhållsfond</i>		1 735 085	317 035
Förändring av underhållsfond		<u>589 085</u>	<u>-828 965</u>
Resultat efter fondförändring		-909 921	-183 805

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	17 063 924	17 945 011
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	-	-
Inventarier, verktyg och installationer	10	40 300	94 318
Summa materiella anläggningstillgångar		17 104 224	18 039 329
Summa anläggningstillgångar		17 104 224	18 039 329
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		31 499	3 359
Övriga fordringar		1 447	7 069
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	269 494	243 518
Summa kortfristiga fordringar		302 440	253 946
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	30 968 516	31 079 328
Summa kassa och bank		30 968 516	31 079 328
Summa omsättningstillgångar		31 270 956	31 333 274
SUMMA TILLGÅNGAR		48 375 180	49 372 603

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 415 513	1 415 513
Fond för yttre underhåll		26 697 530	27 286 615
Summa bundet eget kapital		28 113 043	28 702 128
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		19 298 285	18 064 040
Årets resultat		-1 499 006	645 160
Summa fritt eget kapital		17 799 279	18 709 200
Summa eget kapital		45 912 322	47 411 328
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Förskott från kunder		1 468	-
Leverantörsskulder		855 046	791 467
Skatteskulder		61 802	52 396
Övriga skulder	13	42 720	45 514
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 501 822	1 071 898
Summa kortfristiga skulder		2 462 858	1 961 275
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		48 375 180	49 372 603

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Underhåll/underhållsfond

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämman.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

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.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

* 1.519 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten

* samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	Avskrivna
- Fastighetsförbättringar	25
- Badrumsrenovering	33
- Markanläggningar	20
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	5
-Inventarier, verktyg och installationer	5

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter	7 732 002	7 726 978
Avgift uthyrning i andra hand	105 827	100 803
Hyror, lokaler	318 972	319 547
Hyror, garage	608 791	631 763
Hyror, parkeringsplatser	109 200	109 200
Hyror, övriga	6 530	44 699
Elavgifter	1 437 531	1 047 342
Övriga rörelseintäkter	167 662	121 478
	10 486 515	10 101 810

Not 3 Driftskostnader

Reparationer, löpande underhåll

Bostäder	443 084	60 864
Gemensamma utrymmen	31 016	100 596
VVS	5 094	61 650
Hissar	7 358	97 818
Utemiljön	4 032	11 143
Garage och parkeringsplatser	22 480	137 096
	513 064	469 167

Planerat underhåll

Bostäder	134 194	28 871
Hissar	114 603	7 511
Utemiljön	-	11 099
Tak	1 486 288	-
	1 735 085	47 481

Driftskostnader

Fastighetsförsäkring	158 441	155 463
Arvode ekonomisk förvaltning	280 638	274 716
Kabel-TV, bredband	351 034	333 898
Arvode auktoriserad revisor	19 375	19 125
Möteskostnader	6 397	-
Övriga förvaltningskostnader	30 095	70 128
Fastighetsförvaltning	1 175 686	1 176 792
Förbrukningsmaterial och verktyg	35 160	20 841
Fordons- och maskinkostnader	58 284	10 982
Vatten	1 061 532	1 003 540
El	2 471 946	1 632 889
Uppvärmning	1 906 833	1 947 204
Renhållning	373 200	343 834
	7 928 621	6 989 412

Fastighetsavgift

Fastighetsavgift	671 356	644 236
	671 356	644 236

Summa driftskostnader

10 848 126 **8 150 296**

Not 4 Anställda och personalkostnader

Personal

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Medelantalet anställda	1	1
Summa	1	1

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvode	119 712	127 734
Arvoden till valberedningen	3 500	5 000
<i>Löner och andra ersättningar:</i>		
Föreningsvald revisor	3 000	3 000
Lön till städpersonal	144 952	144 158
Arvode vicevärd	78 000	78 000
Summa	349 164	357 892
Sociala kostnader	67 696	72 232
Övriga personalkostnader	-15 324	5 159
inkl ombokning upplupen lön		
	401 536	435 283

(i sociala kostnader ingår pensionskostnader)

Not 5 Avskrivningar av anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastigheten		-
Badrumsrenovering	742 022	742 022
Fastighetsförbättringar	133 283	133 283
Maskiner	-	2 334
Inventarier	54 018	74 439
Markanläggningar	5 782	5 781
Summa	935 105	957 859

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Ränteintäkter, Swedbank	26 605	7 595
Ränteintäkter, SBAB	163 794	73 326
Ränteintäkter, Marginalen	9 291	5 927
Ränteintäkter, övriga	8	-
Summa	199 698	86 848

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Räntekostnader, övriga	-	60
Summa	-	60

Not 8 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Byggnader	11 168 973	11 168 973
Garage	570 449	570 449
Fastighetsförbättringar	32 627 574	32 627 574
Badrumsrenovering	24 198 350	24 198 350
Markanläggningar	115 625	115 625
	<u>68 680 971</u>	<u>68 680 971</u>

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden **68 680 971** **68 680 971**

Akkumulerade avskrivningar enligt plan:
-Vid årets början -55 528 530 -54 647 444
-55 528 530 -54 647 444

Årets avskrivningar
Fastighetsförbättringar -133 283 -133 283
Badrumsrenovering -742 022 -742 022
Markanläggningar -5 782 -5 781
-881 087 -881 086
-56 409 617 **-55 528 530**

Summa restvärde byggnader vid årets slut 12 271 354 13 152 441
Summa restvärde mark vid årets slut 4 792 570 4 792 570
Redovisat värde vid årets slut **17 063 924** **17 945 011**

Taxeringsvärden

Byggnader 203 806 000 175 798 000
Mark 121 000 000 86 600 000
Totalt taxeringsvärde **324 806 000** **262 398 000**
(av byggnader avses lokaler med) 8 806 000 8 398 000

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	<u>805 756</u>	<u>805 756</u>
Vid årets slut	805 756	805 756
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-805 756	-803 422
-Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-	-2 334
Vid årets slut	<u>-805 756</u>	<u>-805 756</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 348 227	1 348 227
Vid årets slut	1 348 227	1 348 227
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 253 909	-1 179 470
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-54 018	-74 439
Vid årets slut	-1 307 927	-1 253 909
Redovisat värde vid årets slut	40 300	94 318

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga förutbetalda driftkostnader	48 783	66 096
Förutbetald kostnad fastighetsförsäkring	181 477	171 669
Förutbetald kostnad traktorförsäkring	1 799	1 784
Förutbetald kostnader övrigt	-	3 969
Upplupna ränteintäkter	37 435	-
	269 494	243 518

Not 12 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Specialinlåning hos Swedbank	8 643 094	8 889 557
Depåkonto hos Swedbank	61	61
Stora Sparkontot hos Marginalen Bank	1 002 973	993 681
SBAB-konto BRF	21 322 353	21 195 994
Placeringskonto Länsförsäkring Kronoberg	35	35
	30 968 516	31 079 328

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Prel.skatt på arvoden	20 531	21 662
Upplupna sociala avgifter	19 041	18 302
Övriga skulder	3 148	5 550
	42 720	45 514

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	820 701	436 856
Beräknad fordran/skuld till Fora	-	1 630
Upplupna elkostnader	340 632	247 817
Upplupna värmekostnader	285 435	289 115
Upplupna revisionskostnader	25 000	25 000
Upplupen redovisning	-	22 893
Övriga upplupna kostnader	30 054	48 587
	1 501 822	1 071 898

Underskrifter

Växjö 2023 -

Tomas Karlsson
Styrelseordförande

Johnny Bengtsson
Styrelseledamot

Johan Markstedt
Styrelseledamot

Christopher Holmér
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2023 - -

Ola Björk
Auktoriserad revisor

Daniel Johansson
Föreningsrevisor

Kommentar:

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma