

# Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

BRF Tegnér i Växjö  
Org nr: 729500-3086



## **Kallelse till ordinarie föreningsstämma Riksbyggen Bostadsrättsförening Tegnér**

*Datum* Tisdagen, 30 maj  
*Tid* 18.30  
*Plats* Riksbyggen, Arabygatan 49  
*Dagordning* § 59 i stadgarna (se sidan 2)

Välkomna!

Styrelsen

*Ta gärna med årsredovisningen till stämman.*

**Anmälan skall lämnas senast 22 maj till:**

**Ingrid Alfengård, Trädgårdsgatan 22**  
Eller  
**Ulrik Hallsten, Tegnérgatan 2A**

.....

Från lägenhet nr ..... kommer ..... person/er att närvara vid årsstämman 30 maj 2023.

Namn: .....

Adress: .....

## § 59 Dagordning

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen.
  - 1. Hänskjuten fråga från styrelsen:
    - Beslut om att teckna kollektivt avtal för bredband (se bilaga 1)
- t) Stämmans avslutande.

## Hänskjuten fråga från styrelsen angående att teckna kollektivt avtal för bredband

Styrelsen har tagit fram ett förslag angående att kollektivt teckna ett abonnemang avseende bredband för föreningens samtliga 75 lägenheter.

*Kostnaden för bredbandet kommer i så fall att aviseras som en separat rad (dvs. som ett tillägg på gällande årsavgift) på avgiftsavin där alla lägenheter oavsett årsavgift får samma tilläggsbelopp.*

Förslaget innebär att varje medlem erhåller en ny router som kopplas in i befintligt uttag i respektive lägenhet. Önskar någon medlem annan hastighet eller tilläggstjänst får hen själv bekosta det utöver tillägget på årsavgiften.

För att beslutet ska vara giltigt krävs enkel majoritet, dvs. att majoriteten av de röstberättigade som deltar på ordinarie föreningsstämma 2023-05-30 röstar för förslaget. Om föreningsstämman röstar för förslaget innebär det att samtliga medlemmar kommer få tillgång till bredband via föreningen. Om någon medlem inte önskar använda bredbandet får han/hon inget avdrag för tillägget på årsavgiften eftersom detta tillägg är obligatoriskt att betala, precis som årsavgiften.

Styrelsen föreslår att föreningsstämman 2023-05-30 för Brf Tegnér i Växjö beslutar att teckna kollektivt bredband.

---

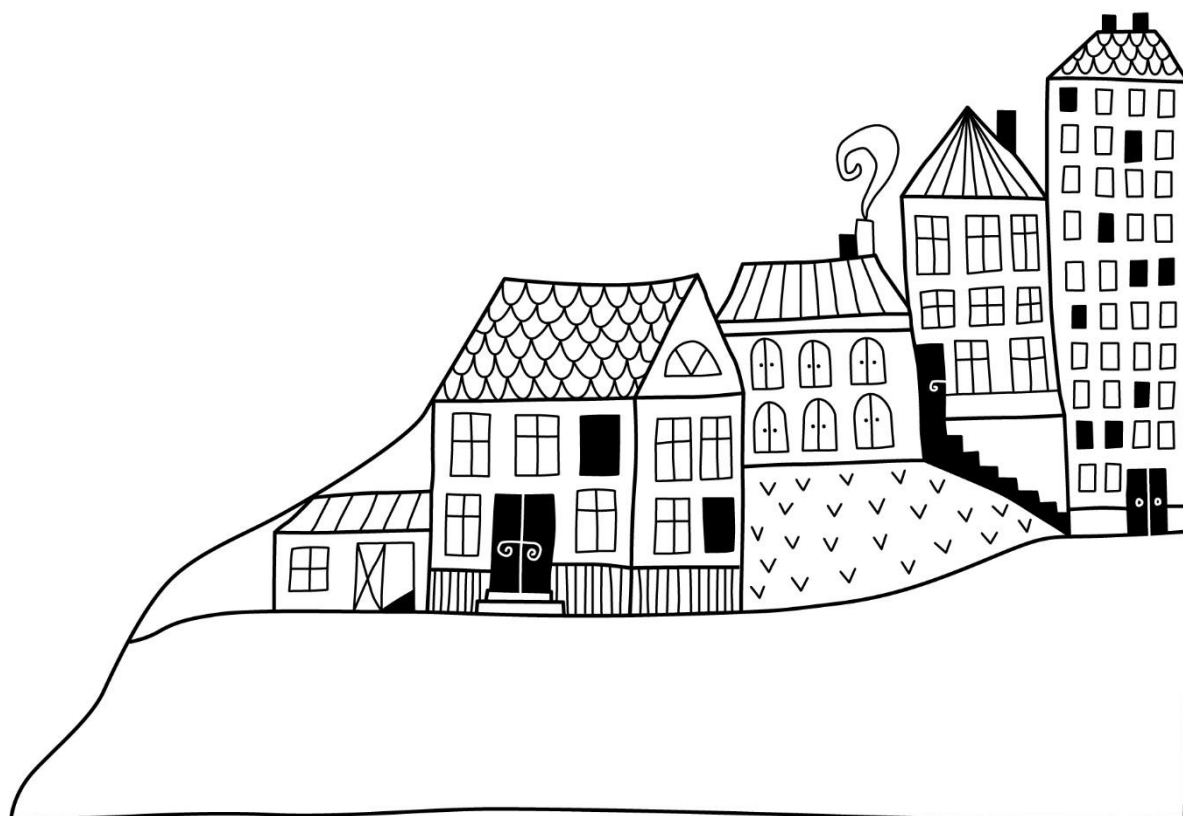
# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Tegnér i Växjö får  
härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2022-01-01 till 2022-12-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening..

Bostadsrättsföreningen registrerades 1963-01-02. Nuvarande stadgar registrerades 2019-01-17.

Föreningen har sitt säte i Växjö kommun.

Årets resultat är 115 tkr högre än föregående år p.g.a. högre avgifter än ökade kostnader.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 540% till 884%.

I resultatet ingår avskrivningar med 41 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 964 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Vulcan 3 och Vulcan 7 i Växjö Kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med 75 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1965-66. Fastigheternas adress är Tegnérgatan 2 och Trädgårdsgatan 22-24 i Växjö.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseförsäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	6 r.o.k.	Summa
6	25	35	3	5	1	75

### Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
2	29	19

Total tomtarea	6 295 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	5 332 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	480 m <sup>2</sup>



Årets taxeringsvärde	76 165 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	60 906 000 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

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Systematiskt brandskydd	Riksbyggen
Fastighetsförsäkring	Proinova AB
El (nät)	Växjö Energi AB
Fjärrvärme	Växjö Energi AB
El (rörlig)	Luleå Energi AB
Vatten/Avfall	Växjö kommun/ Södra Småland Avfall & Miljö AB
Återvinning	Stena Recycling AB
Kabel-TV	Tele2
Nyckeladministration	Certego

#### 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 112 tkr och planerat underhåll för 9 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. 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 m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i september 2022 och visar på ett underhållsbehov på 20 680 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 2 068 tkr (388 kr/m<sup>2</sup>). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 843 tkr (158 kr/m<sup>2</sup>).

Föreningens underhållsplan uppgick totalt vid verksamhetsårets ingång till 2 684 tkr för föreningens kommande underhåll. Avsättning har skett enligt budget för 2022 med 843 tkr. Under året har 9 tkr tagits i anspråk av underhållsfonden. Vid bokföringsårets slut uppgår den totala underhållsfonden till 3 518 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

**Tidigare utfört underhåll**

Beskrivning	År	Kommentar
Huskropp	2011	Stamledningsrenovering
Huskropp	2012	Takrenovering
Huskropp	2012	Målning källare
Garage	2013	Byte garagedörrar
Gemensamma utrymmen	2013	Byte bänkskivor, tvättstuga
Huskropp	2013	Byte expansionskärl
Gemensamma utrymmen	2014	Tvättstugeutrustning
Gemensamma utrymmen	2014	Sophanteringskärl
Huskropp	2015	Frånluftsfläktar/Ventilation
Huskropp	2015	Trapphusbelysning
Huskropp	2017-2018	Byte fönster
Huskropp	2019	Målning av garage och balkonger Installation av DUC/övervakning värme
Installationer	2019	
Gemensamma utrymmen	2019	Tvättstugeutrustning
Gemensamma utrymmen	2020	Återvinningsrum
Installationer	2020	Dagvattenpump
Installationer	2020	Ytterbelysning
Installationer	2021	Postboxar

**Årets utförda underhåll**

Beskrivning	Belopp
Installationer, postboxar	9 100





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

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Ulrik Hallsten	Ordförande	2024
Petter Alburg	Vice ordförande	2023
Ingrid Alfengård	Sekreterare	2024
Sven Johansson	Ledamot	2023
Robert Engström	Ledamot Riksbyggen	2023

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Doris Holm	Suppleant	2024
Edin Verem	Suppleant	2023
Oscar Hovhammar	Suppleant Riksbyggen	2023

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Patrik Hansén, Access revision AB	Auktoriserad revisor	2023
Ingmari Amoson	Förtroendevald revisor	2023
Per Bengtsson	Förtroendevald revisor	2023

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Lars Holmqvist	2023
Marie Alburg	2023
Per Milton (sammankallande)	2023

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 97 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 19 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 19 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 97 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2022-01-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 1 % från och med 2023-01-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 550 kr/m<sup>2</sup>/år.

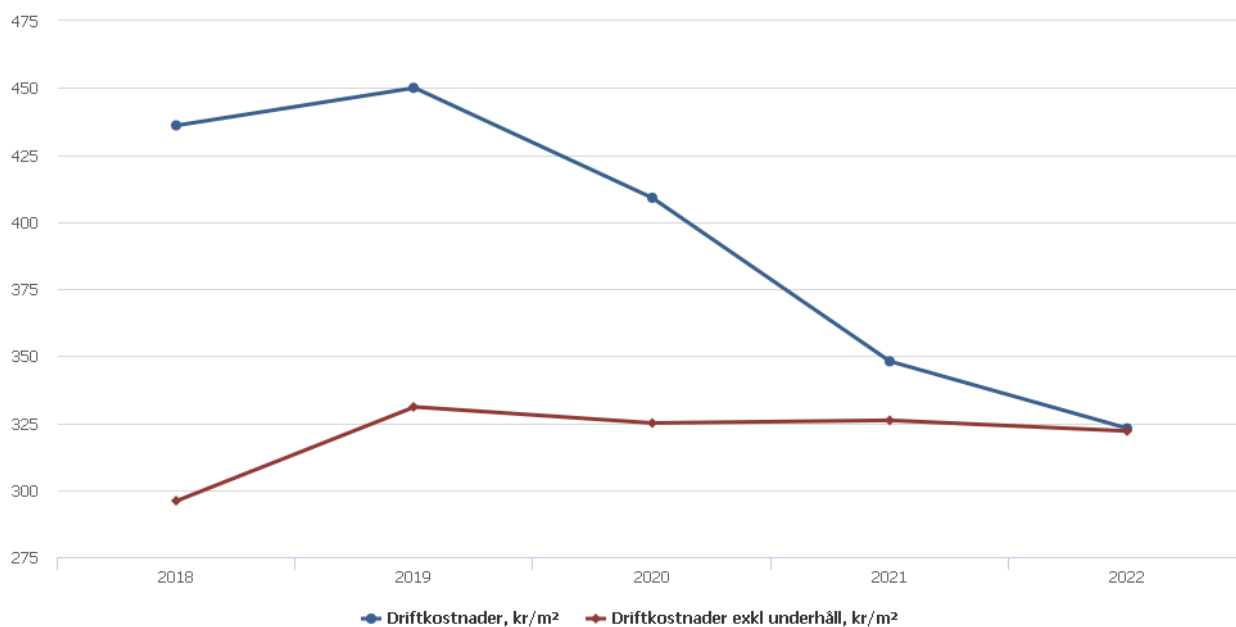
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	3 079	2 968	2 968	2 965	2 973
Årets resultat	923	809	485	328	216
Resultat exklusive avskrivningar	964	849	526	369	354
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	121	-16	-280	-437	-446
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	145	162	151	151	150
Balansomslutning	5 877	5 179	4 201	3 795	3 244
Soliditet %	90	85	85	81	85
Likviditet %	884	540	523	401	464
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	550	534	534	534	534
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	323	354	415	450	436
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	322	331	330	338	301
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	605	503	363	297	259



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

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

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Reservfond	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	507 633	72 106		2 684 377	313 476	808 514
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut						
Disposition enl. årsstämmobeslut					808 514	-808 514
Reservering underhållsfond				843 000	-843 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-9 100	9 100	
Nya insatser och upplåtelseavgifter						
Överföring från uppskrivningsfonden						
Årets resultat						923 369
<b>Vid årets slut</b>	<b>507 633</b>	<b>72 106</b>	<b>0</b>	<b>3 518 277</b>	<b>288 090</b>	<b>923 369</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 121 989
Årets resultat	923 369
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-843 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	9 100
<b>Summa</b>	<b>1 211 458</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **1 211 458**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 079 287	2 968 073
Övriga rörelseintäkter	Not 3	26 681	12 829
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 105 968</b>	<b>2 980 902</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 878 779	-1 885 662
Övriga externa kostnader	Not 5	-204 949	-171 892
Personalkostnader	Not 6	-95 110	-88 807
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-40 901	-40 901
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 219 739</b>	<b>-2 187 262</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>886 229</b>	<b>793 640</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	7 104	7 104
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	30 036	7 770
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>37 140</b>	<b>14 874</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>923 369</b>	<b>808 514</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>923 369</b>	<b>808 514</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	781 985	822 887
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>781 985</b>	<b>822 887</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	74 000	74 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>74 000</b>	<b>74 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>855 985</b>	<b>896 887</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	800	0
Övriga fordringar	Not 13	89 682	92 701
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	99 145	228 588
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>189 627</b>	<b>321 289</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	4 831 626	3 961 035
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 831 626</b>	<b>3 961 035</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 021 252</b>	<b>4 282 324</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>5 877 238</b>	<b>5 179 210</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	507 633	507 633	
Reservfond	72 106	72 106	
Fond för yttre underhåll	3 518 277	2 684 377	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>4 098 016</b>	<b>3 264 116</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	288 089	313 476	
Årets resultat	923 369	808 514	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>1 211 458</b>	<b>1 121 989</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>5 309 474</b>	<b>4 386 105</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder	Not 16	111 849	260 257
Skatteskulder	Not 17	2 568	13 702
Övriga skulder	Not 18	42 925	39 735
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	410 422	479 411
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>567 764</b>	<b>793 105</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>5 877 238</b>	<b>5 179 210</b>



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

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

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50
Infogningar av rör	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 933 028	2 847 608
Hyror, förråd	2 160	2 160
Hyror, lokaler	6 108	6 108
Hyror, garage	106 872	91 173
Hyror, p-platser	30 200	24 000
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-89	-4 033
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-192	-35
Rabatter	0	-108
Elavgifter	1 200	1 200
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 079 287</b>	<b>2 968 073</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	26 269	12 350
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-8	-1
Övriga rörelseintäkter	420	480
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>26 681</b>	<b>12 829</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-9 100	-118 677
Reparationer	-112 461	-71 429
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-125 575	-124 485
Försäkringspremier	-64 880	-62 869
Kabel- och digital-TV	-99 195	-96 482
Återbäring från Riksbyggen	6 200	5 900
Systematiskt brandskyddsarbete	-4 050	-5 580
Serviceavtal ( <i>Certego nyckelavtal</i> )	-4 575	-4 500
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-4 031
Snö- och halkbekämpning	-33 357	-37 208
Förbrukningsinventarier	-3 567	-6 390
Vatten	-198 125	-203 140
Fastighetsel	-129 237	-98 755
Uppvärmning	-585 807	-595 355
Sophantering och återvinning	-127 020	-113 964
Förvaltningsarvode drift	-388 031	-348 698
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 878 779</b>	<b>-1 885 662</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-133 505	-131 066
Arvode, yrkesrevisorer	-12 500	-12 875
Övriga förvaltningskostnader	-8 738	-718
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-23 426	-13 084
Representation	0	-2 615
Kontorsmateriel	-6 711	-5 859
Medlems- och föreningsavgifter	-4 125	-4 125
Konsultarvoden	-975	0
Bankkostnader	-2 100	-1 550
Övriga externa kostnader	-12 869	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-204 949</b>	<b>-171 892</b>

#### Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-48 300	-47 602
Sammanträdesarvoden	-22 500	-18 750
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 750	-3 750
Sociala kostnader	-20 560	-18 705
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-95 110</b>	<b>-88 807</b>





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

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Avskrivningar standardförbättringar	-40 901	-40 901
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-40 901</b>	<b>-40 901</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Utdelning, Riksbyggen intresseförening	7 104	7 104
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>7 104</b>	<b>7 104</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	7 950	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	21 994	7 770
Övriga ränteintäkter	92	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>30 036</b>	<b>7 770</b>



**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	4 520 262	4 520 262
Mark	465 000	465 000
Standardförbättringar	4 134 460	4 134 460
	<b>9 119 722</b>	<b>9 119 722</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>9 119 722</b>	<b>9 119 722</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-4 520 262	-4 520 262
Standardförbättringar	-3 776 573	-3 735 672
	<b>-8 296 835</b>	<b>-8 255 934</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	0	0
Årets avskrivning standardförbättringar	-40 901	-40 901
	<b>-40 901</b>	<b>-40 901</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-8 337 736</b>	<b>-8 296 835</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>781 985</b>	<b>822 887</b>
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>76 165 000</b>	<b>60 906 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>49 028 000</i>	<i>41 432 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>27 137 000</i>	<i>19 474 000</i>

**Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	74 000	74 000
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>74 000</b>	<b>74 000</b>

**Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Avgifts- och hyresfordringar	800	0
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>800</b>	<b>0</b>

**Not 13 Övriga fordringar**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Skattekonto	89 682	92 701
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>89 682</b>	<b>92 701</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Förutbetalda försäkringspremier	72 666	64 880
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	122 218
Förutbetald vattenavgift	0	16 419
Förutbetald kabel-tv-avgift	26 479	24 059
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	1 013
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>99 145</b>	<b>228 588</b>

**Not 15 Kassa och bank**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Bankmedel	3 317 469	3 295 476
Transaktionskonto	1 514 156	665 559
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>4 831 626</b>	<b>3 961 035</b>

**Not 16 Leverantörsskulder**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Leverantörsskulder	98 570	260 257
Ej reskontraförda leverantörsskulder	13 279	0
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>111 849</b>	<b>260 257</b>

**Not 17 Skatteskulder**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Skatteskulder	2 568	13 702
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>2 568</b>	<b>13 702</b>

**Not 18 Övriga skulder**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Skuld sociala avgifter och skatter	42 925	39 735
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>42 925</b>	<b>39 735</b>



**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Upplupna driftskostnader	14 896	24 799
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	12 843	101 334
Upplupna elkostnader	12 311	9 645
Upplupna värmekostnader	88 537	86 823
Upplupna kostnader för renhållning	3 284	0
Upplupna revisionsarvoden	12 875	12 875
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	265 676	243 935
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>410 422</b>	<b>479 411</b>



## Styrelsens underskrifter

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Ulrik Hallsten

\_\_\_\_\_  
Ingrid Alfengård

\_\_\_\_\_  
Petter Alburg

\_\_\_\_\_  
Sven Johansson

\_\_\_\_\_  
Robert Engström

Vår revisionsberättelse har lämnats den

\_\_\_\_\_  
Patrik Hansén  
Access Revision AB

\_\_\_\_\_  
Per Bengtsson  
Förtroendevald revisor





---

# Att bo i BRF

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

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

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, 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.

---

# BRF Tegnér i Växjö

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Tegnér i Växjö i samarbete med Riksbyggen*

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

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

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)



# Verifikat

Transaktion 09222115557492037905

## Dokument

Årsredovisning 2022, 211306 inkl. kallelse  
Huvuddokument  
27 sidor  
Startades 2023-05-03 10:49:43 CEST (+0200) av Anni  
Elbrink (AE)  
Färdigställt 2023-05-05 08:26:22 CEST (+0200)

## Initierare

Anni Elbrink (AE)  
Riksbyggen  
anni.elbrink@riksbyggen.se

## Signerande parter

Ulrik Hallsten (UH)  
ulrik.hallsten@orklafoods.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ULRIK HALLSTEN"  
Signerade 2023-05-03 11:07:52 CEST (+0200)

Petter Alburg (PA)  
petter@alburg.nu



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Nils  
Petter Alburg"  
Signerade 2023-05-03 12:15:56 CEST (+0200)

Robert Engström (RE)  
Robert.Engstrom@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ROBERT ENGSTRÖM"  
Signerade 2023-05-03 11:21:37 CEST (+0200)

Ingrid Alfengård (IA)  
ingrid.alfengard@bredband.net



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"INGRID ALFENGÅRD"  
Signerade 2023-05-04 19:29:14 CEST (+0200)

Sven Johansson (SJ)  
svenjohansson2009@hotmail.com

Per Bengtsson (PB)  
per.bengtsson@viaeuropa.net



# Verifikat

Transaktion 09222115557492037905



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"SVEN JOHANSSON"  
Signerade 2023-05-03 11:50:35 CEST (+0200)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER  
BENGTSSON"  
Signerade 2023-05-05 08:16:54 CEST (+0200)

Patrik Hansén (PH)  
patrik.hansen@accessrevision.se  
Signerade 2023-05-05 08:26:22 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>

