

---

# Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

RBF Växjöhus nr 7  
Org nr: 716403-7348



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

## Bilagor

Att bo i BRF  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Växjöhus nr 7 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 16 300 598 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1978-10-24. Nuvarande stadgar registrerades 2018-09-14.

Föreningen har sitt säte i Växjö kommun.

Årets resultat är 336 tkr sämre än föregående år pga. ökade driftskostnader. Driftskostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år, framförallt har kostnaden för reparationer, el, sophantering och förvaltningsarvode ökat. Underhållskostnader har minskat jämfört med föregående år.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har inkl låneomförhandlingar kommande räkenskapsår förändrats från 16% till 15%. Kommande verksamhetsår har föreningen fyra lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 197% till 289%.

I resultatet ingår avskrivningar med 465 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 394 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Rundtorner 1 och Kanontorner 1 i Växjö kommun. På fastigheterna finns 12 byggnader med 63 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1980. Fastigheternas adress är Borggårdsvägen 11-149 i Växjö.

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

### Lägenhetsfördelning

2 r o k	3 r o k	4 r o k	5 r o k	Summa
22	14	14	13	63

### Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser
64	43

Total tomtarea	19 930 m <sup>2</sup>
Bostäder bostadsrätt	5 331 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	5 331 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	66 800 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	53 600 000 kr

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
El (nät)	Växjö Energi AB
Fjärrvärme	Växjö Energi AB
El (rörlig)	Luleå Energi AB
Vatten/Avfall	Växjö Kommun/Södra Smålands avfall & miljö
Fastighetsförsäkring	Proinova AB
Återvinning	Ragnsells AB, Alwex Transport AB
Kabel-TV	Tele2 AB
Bredband	Telenor AB

## 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 552 tkr och planerat underhåll för 0 kr.

**Underhållsplan:** Kostnaden för underhållet reserveras i budgeten för resp. verksamhetsår. Avsättning för underhåll (men inte för investeringar) för verksamhetsåret har skett 68 kr/m<sup>2</sup>.

Föreningens underhållsfond uppgick vid bokföringsårets ingång till totalt 1 421 tkr. Avsättning har skett enligt budget 2022 med 365 tkr. Vid bokföringsårets slut uppgick den totala underhållsfonden till 1 786 tkr.

## Förbrukning

	2022	2021	2020	2019	2018
<b>Fjärrvärme (MWh)</b>	679	717	651	658	695
<b>Vatten (m<sup>3</sup>)</b>	4 613	4 846	4 939	5 489	5 108
<b>El (kWh)</b>	74 174	73 839	75 908	76 121	78 788

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

## Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Gemensamma utrymmen	2013	Tvättstugeutrustning
Huskropp, utvändigt	2013/2014	Fasadrenovering
Markytor	2014	Justering brunnar
Markytor	2014	Anläggning ny brunn
Markytor	2014	Asfaltering
Gemensamma utrymmen	2015	Sophantering
Huskropp, utvändigt	2015	Balkong, plåtarbeten
Markytor	2015	Gräsmattor, stödmur, asfaltering etc
Huskropp	2018	Takpannor, plåtdetaljer, vindskivor, byte panel, hängrännor & stuprör
Underhåll	2018	Värmeinjustering
Huskropp	2019	Byte skärmväggar
Gemensamma utrymmen	2020	Miljöstationer
Gemensamma utrymmen	2020	Nya lås gemensamma dörrar
Installationer	2021	Belysning miljöstation

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>
Birgitta Sjöblom	Ordförande	2024
Maria Lönnborg	Vice ordförande	2024
Johnni Schröder	Ledamot	2023
Ola Jacobsson	Ledamot	2023
Conny Gustavsson	Ledamot	2023
Max Green	Ledamot Riksbyggen	2023

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Anna Jern	Suppleant	2024
Joseph Woldu	Suppleant	2024
Maria Brisvall	Suppleant	2023
Cecilia Nilsson	Suppleant Riksbyggen	2023

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Håkan Fransson, Advice revision	Auktoriserad revisor	2023
Jan-Erik Lidén	Förtroendevald revisor	2023

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Jessica Askander	2023

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Katarina Einarsson (sammankallande)	2023
Mirzeta Music	2023
Charlotta Hilcz	2023

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 88 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 89 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2013-10-01 då den sänktes med 10 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 10% från och med 2023-01-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 532 kr/m<sup>2</sup>/år.

Vattenförbrukningen debiteras separat med individuell mätning och debitering (IMD) och moms, sedan 2020 enligt redovisningskrav på momshantering vid IMD.

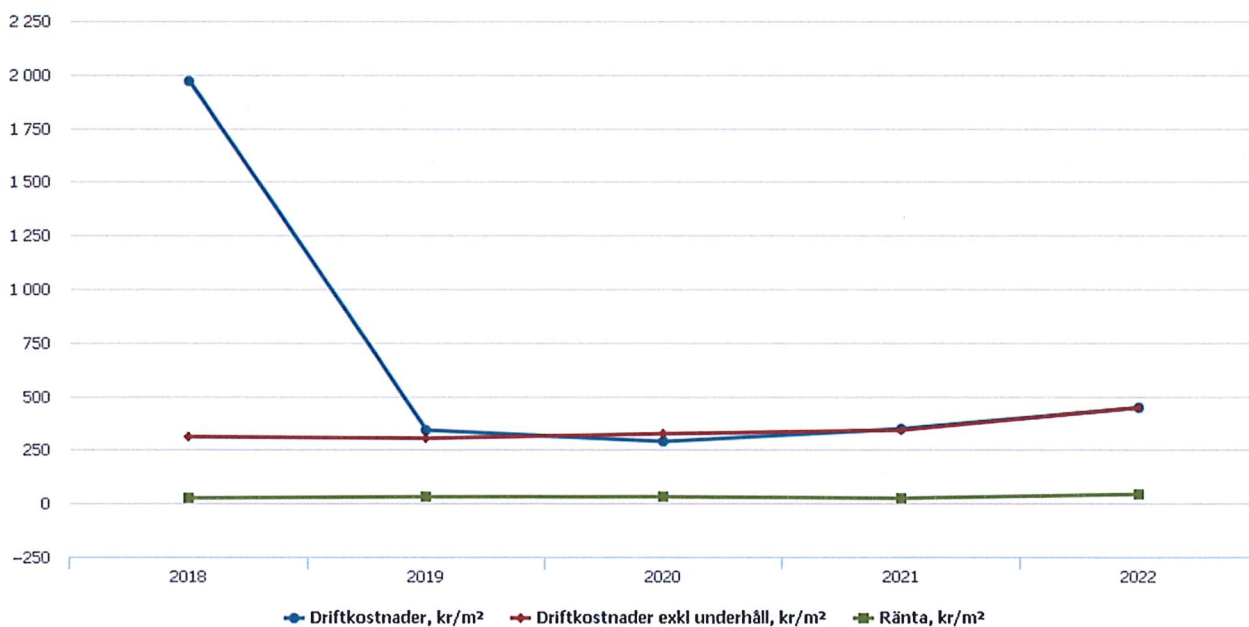
Föreningen införde dock IMD av vatten redan 2015.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 967	2 981	3 004	3 050	3 049
Årets resultat	-71	407	642	420	-8 123
Resultat exklusive avskrivningar	394	864	1 044	792	-7 823
Resultatexklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	29	499	679	427	-8 188
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	68	68	68	68	68
Balansomslutning	27 197	27 914	26 754	26 071	27 102
Soliditet %	33	33	33	31	28
Likviditet exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	289	197	316	292	136
Likviditet inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	15	16	12	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	533	533	543	571	571
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	446	347	288	341	1 968
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	446	341	324	303	310
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	42	23	30	30	24
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	335	203	203	99	68
Lån, kr/m <sup>2</sup>	3 242	3 254	3 254	3 279	3 338



**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 (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Uppskrivnings-fond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 051 944	8 233 130	1 420 799	-1 973 735	407 111
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut					
Disposition enl. årsstämmobeslut				407 111	-407 111
Reservering underhållsfond			365 000	-365 000	
Ianspråktagande av underhållsfond					
Nya insatser och upplåtelseavgifter					
Överföring från uppskrivningsfonden					
Årets resultat					-71 419
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 051 944</b>	<b>8 233 130</b>	<b>1 785 799</b>	<b>-1 931 624</b>	<b>-71 419</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 566 624
Årets resultat	-71 419
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-365 000
<b>Summa</b>	<b>-2 003 043</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 2 003 043**

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	2 967 188	2 980 529
Övriga rörelseintäkter	Not 3	334 072	177 892
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 301 260</b>	<b>3 158 421</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 378 058	-1 847 685
Övriga externa kostnader	Not 5	-185 359	-210 814
Personalkostnader	Not 6	-143 349	-124 059
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-464 983	-456 869
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 171 748</b>	<b>-2 639 428</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>129 512</b>	<b>518 993</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	9 072	9 072
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	14 790	4 103
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-224 793	-125 058
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-200 931</b>	<b>-111 883</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-71 419</b>	<b>407 111</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-71 419</b>	<b>407 111</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 11	24 343 156	24 800 025
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	113 589	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	0	70 322
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>24 456 745</b>	<b>24 870 347</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	94 500	94 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>94 500</b>	<b>94 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>24 551 245</b>	<b>24 964 847</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar	Not 15	3 383	0
Övriga fordringar	Not 16	10 973	12 923
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	280 605	219 218
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>294 961</b>	<b>232 141</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 18	2 350 568	2 716 730
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 350 568</b>	<b>2 716 730</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 645 529</b>	<b>2 948 871</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>27 196 773</b>	<b>27 913 719</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	1 051 944	1 051 944	
Uppskrivningsfond	8 233 130	8 233 130	
Fond för yttre underhåll	1 785 799	1 420 799	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>11 070 873</b>	<b>10 705 873</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-1 931 624	-1 973 735	
Årets resultat	-71 419	407 111	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-2 003 043</b>	<b>-1 566 624</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>9 067 829</b>	<b>9 139 248</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	17 280 602	17 347 186
Leverantörsskulder	Not 20	330 884	999 048
Skatteskulder	Not 21	5 100	10 014
Övriga skulder	Not 22	1 238	22 271
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	511 120	395 951
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>18 128 944</b>	<b>18 774 470</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>27 196 773</b>	<b>27 913 719</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	104
Standardförbättringar	Linjär	10-40
Inventarier och verktyg	Linjär	10

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	2 838 072	2 838 078
Vattenavgifter	129 116	142 451
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 967 188</b>	<b>2 980 529</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kabel-tv-avgifter	162 540	162 540
Övriga ersättningar	13 473	14 961
Övriga rörelseintäkter	10 595	391
Försäkringsersättningar (2022 avser vattenskador)	147 464	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>334 072</b>	<b>177 892</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	0	-28 750
Reparationer (2022 278 tkr avser vattenskador, fg år 0 kr)	-551 974	-144 096
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-95 697	-91 917
Försäkringspremier	-65 445	-63 416
Kabel- och digital-TV	-150 619	-151 076
Återbäring från Riksbyggen	5 600	5 700
Systematiskt brandskyddsarbete	-4 658	-5 726
Serviceavtal (avser vattenmätning)	-14 544	-14 544
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-6 650
Snö- och halkbekämpning	-35 164	-53 416
Statuskontroll	-12 234	0
Förbrukningsinventarier (avser hjärtstartare, toner/skrivare, städdagar mm)	-26 083	-791
Vatten	-184 801	-214 176
Fastighetsel	-175 538	-124 218
Uppvärmning	-505 758	-505 119
Sophantering och återvinning	-260 270	-228 425
Förvaltningsarvode drift (2022 avser 70 tkr extratjänster t ex julgran, borttag buskar mm)	-300 873	-221 066
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-2 378 058</b>	<b>-1 847 685</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-140 770	-136 545
Arvode, yrkesrevisorer	-12 500	-14 875
Övriga förvaltningskostnader	-7 173	-17 971
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 151	-10 225
Representation	0	-11 915
Kontorsmateriel	-5 200	-5 100
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-1	0
Medlems- och föreningsavgifter	-3 465	-3 465
Konsultarvoden	0	-8 044
Bankkostnader	-2 100	-1 975
Övriga externa kostnader	0	-700
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-185 359</b>	<b>-210 814</b>

#### Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-13 000	-13 500
Sammanträdesarvoden	-48 600	-43 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-40 800	-40 800
Övriga personalkostnader (2022 avser utbildning i hjärtstartare och Kosta konferens)	-14 083	-300
Sociala kostnader	-26 866	-25 659
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-143 349</b>	<b>-124 059</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>
Avskrivning Byggnader	-211 991	-211 991
Avskrivningar Standardförbättringar	-244 878	-244 878
Avskrivning Inventarier och verktyg	-8 113	0
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-464 983</b>	<b>-456 869</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 andelar i Riksbyggens intresseförening	9 072	9 072
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>9 072</b>	<b>9 072</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	5 246	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	9 507	4 103
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	26	0
Övriga ränteintäkter	12	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>14 790</b>	<b>4 103</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-224 793	-125 058
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-224 793</b>	<b>-125 058</b>

**Not 11 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	20 086 181	20 086 181
Mark	387 870	387 870
Standardförbättringar	3 650 596	3 650 596
	<b>24 124 647</b>	<b>24 124 647</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Standardförbättringar	0	724 005
	<b>0</b>	<b>724 005</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>24 124 647</b>	<b>24 848 652</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-7 052 813	-6 840 822
Standardförbättringar	-1 840 899	-1 596 021
	<b>-8 893 712</b>	<b>-8 436 843</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-211 991	-211 991
Årets avskrivning standardförbättringar	-244 878	-244 878
	<b>-456 869</b>	<b>-456 869</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-9 350 581</b>	<b>-8 893 712</b>
<b>Ackumulerade upp- och nedskrivningar</b>		
Ingående uppskrivningar	8 233 130	8 233 130
Årets uppskrivning	0	0
	<b>8 233 130</b>	<b>8 233 130</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>24 456 745</b>	<b>24 800 025</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>66 800 000</b>	<b>53 600 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>48 400 000</i>	<i>39 200 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>18 400 000</i>	<i>14 400 000</i>

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	10 875	10 875
	<b>10 875</b>	<b>10 875</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Fastighetsboxar, postfack	121 702	0
	<b>121 702</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>132 577</b>	<b>10 875</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-10 875	-10 875
	<b>-10 875</b>	<b>-10 875</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-8 113	0
	<b>-8 113</b>	<b>0</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-18 988	-10 875
	<b>-18 988</b>	<b>-10 875</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>113 589</b>	<b>0</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	113 589	0

**Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsboxar, postfack	0	70 322
<b>Vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>70 322</b>

**Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2022-12-31	2021-12-31
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	94 500	94 500
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>94 500</b>	<b>94 500</b>

**Not 15 Kundfordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	3 383	0
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>3 383</b>	<b>0</b>



**Not 16 Övriga fordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	10 973	12 847
Förskottsmoms	0	76
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>10 973</b>	<b>12 923</b>

**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	73 298	65 445
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	92 141
Förutbetald kabel-tv-avgift	40 480	37 324
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	166 827	24 308
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>280 605</b>	<b>219 218</b>

**Not 18 Kassa och bank**

	2022-12-31	2021-12-31
Handkassa	3 000	3 000
Bankmedel	1 433 956	1 424 450
Transaktionskonto	913 611	1 289 281
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 350 568</b>	<b>2 716 730</b>

**Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	17 280 602	17 347 186
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-66 584	-66 584
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-17 214 018	-17 280 602
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,11%	2022-06-01	12 169 344,00	-12 147 052,00	22 292,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,65%	2022-06-01	3 093 739,00	-3 093 739,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	3,09%	2023-06-01	0,00	3 093 739,00	0,00	3 093 739,00
STADSHYPOTEK	3,09%	2023-06-01	0,00	12 147 052,00	22 292,00	12 124 760,00
STADSHYPOTEK	3,11%	2023-03-02	952 500,00	0,00	10 000,00	942 500,00
STADSHYPOTEK	3,11%	2023-03-02	1 131 603,00	0,00	12 000,00	1 119 603,00
<b>Summa</b>			<b>17 347 186,00</b>	<b>0,00</b>	<b>66 584,00</b>	<b>17 280 602,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska alla föreningens lån villkorsändras, dessa klassificeras därför som kortfristiga skulder. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har för avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 66 584 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 266 336 till betalning mellan 2-5 år efter balansdagen. Resterande skuld 16 947 682 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

**Not 20 Leverantörsskulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	99 279	927 424
Ej reskontraförda leverantörsskulder	231 605	71 624
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>330 884</b>	<b>999 048</b>

**Not 21 Skatteskulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	5 100	10 014
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>5 100</b>	<b>10 014</b>

**Not 22 Övriga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Skuld för moms	1 238	-2 038
Skuld sociala avgifter och skatter	0	24 309
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>1 238</b>	<b>22 271</b>

**Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	11 298	0
Upplupna räntekostnader	44 385	9 360
Upplupna driftskostnader	12 399	29 531
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	5 679	0
Upplupna elkostnader	18 504	12 494
Upplupna värmekostnader	73 767	74 607
Upplupna kostnader för renhållning	16 019	12 181
Upplupna revisionsarvoden	12 875	12 875
Upplupna styrelsearvoden	42 150	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 543	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 400	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	252 102	244 903
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>511 120</b>	<b>395 951</b>

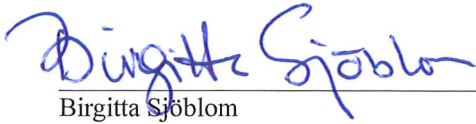
**Not Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	20 250 000	20 250 000

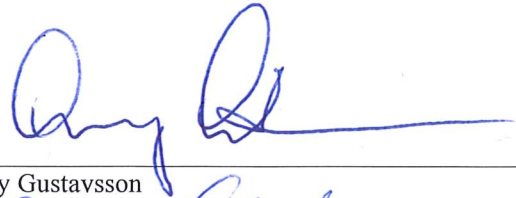
Styrelsens underskrifter

Växjö 2023-05-02

Ort och datum



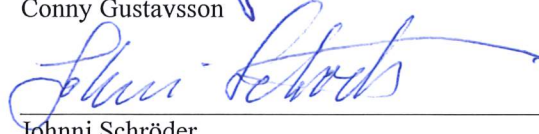
Birgitta Sjöblom



Conny Gustavsson



Maria Lönnborg



Johnni Schröder

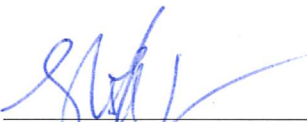


Ola Jacobsson



Max Green

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-05-02



Håkan Fransson  
Auktoriserad revisor  
Advice Revision Växjö AB



Jan-Erik Lidén  
Förtroendevald revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Växjöhus nr 7, org. nr 716403-7348

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Växjöhus nr 7 för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 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 revisionsssed 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som en del av revisionen 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 misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar 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 huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om 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 Riksbyggens Bostadsrättsförening Växjöhus nr 7 för år 2022.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 vårt uttalande.

#### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

#### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 revisionssed 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 2023-05-02

Håkan Fransson  
Auktoriserad revisor

Jan-Erik Lidén  
Förtroendevald revisor

---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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 planliga 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 7

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Växjöhus nr 7 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)

