
Årsredovisning

2020-07-01 – 2021-06-30

RBF Växjöhus nr 3
Org nr: 729500-3102



Kallelse till ordinarie föreningsstämma Riksbyggen Bostadsrättsförening Växjöhus nr 3

Datum 2021-12-06

Dagordning § 59 i stadgarna

Kallelse till ordinarie stämma i Riksbyggen Bostadsrättsförening Växjöhus nr 3 som i år enbart kommer att hållas genom poströstning. Någon fysisk stämma kommer alltså inte att äga rum i år. Se bifogat informationsbrev och poströstningsblankett för ytterligare information.

Du som medlem kan inkomma med en skriftlig begäran om upplysningar till föreningens styrelse senast 10 dagar innan föreningsstämman, dvs senast 26 november. Begäran ska läggas i brevlådan hos:
Monica Karlsson, Päg Lagerkvists Väg 2 A
Eller
Christer Hall, Pär Lagerkvists Väg 10 C

Styrelsen kommer besvara dig som frågeställare och hålla svaren tillgängliga i skriftlig form minst 5 dagar innan föreningsstämman, dvs 1 december.

Med vänlig hälsning
Styrelsen

Ordinarie föreningsstämma 2021-12-06

- 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 föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Växjöhus nr 3 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2020-07-01 till 2021-06-30

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 1 733 495 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1953-11-30. Nuvarande stadgar registrerades 2018-09-24.

Föreningen har sitt säte i Växjö kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år och det beror till största delen på ökade kostnader för underhåll och reparationer.

Driftkostnaderna har ökat jämfört med föregående år vilket beror på ökade reparations- och underhållskostnader. Kostnader för el och uppvärmning ligger i nivå med fg år. Kostnader för vatten och sophämtning har ökat jf med föregående år.

Räntekostnaderna har minskat med 60 tkr jf mot föregående år p.ga extra amortering och lägre räntor. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har inklusive låneomförhandlingar kommande räkenskapsår förändrats från 312% till 303%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) är 58%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 057 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 786 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Biskopsängen 2 och Biskopsängen 4 i Växjö Kommun. På fastigheterna finns 6 byggnader med 132 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1957. Fastigheternas adress är Pär Lagerkvists väg 2 A-C, 4, 6, 8, 10 A-D och Gamla Norrvägen 11 A-C i Växjö.

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

Lägenhetsfördelning

| Standard | Antal |
|---------------|-------|
| 1 rum och kök | 24 |
| 2 rum och kök | 72 |
| 3 rum och kök | 30 |
| 4 rum och kök | 6 |
| Summa | 132 |

Dessutom tillkommer

| Användning | Antal |
|-----------------|-------|
| Antal lokaler | 11 |
| Antal garage | 30 |
| Antal p-platser | 71 |

| | |
|-------------------------------|-----------------------|
| Total tomtarea | 16 543 m ² |
| Bostäder bostadsrätt | 7 417 m ² |
| Bostäder hyresrätt | 151 m ² |
| Årets taxeringsvärde | 82 625 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 82 625 000 kr |

Intäkter från lokalhyror utgör ca 2,80 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

| Avtal | Leverantör |
|-----------------------|----------------------------|
| Ekonomisk förvaltning | Riksbyggen |
| Teknisk förvaltning | FKSN Förvaltning Kronoberg |
| Fastighetsservice | FKSN Förvaltning Kronoberg |
| Fastighetsteknik | FKSN Förvaltning Kronoberg |
| Fastighetsutveckling | FKSN Förvaltning Kronoberg |
| El (nät) | Växjö Energi AB |
| El (rörlig) | Luleå Energi AB |
| Fjärrvärme | Växjö Energi AB |
| Vatten/Avfall | Växjö Kommun |
| Kabel-TV | Com Hem 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 371 tkr och planerat underhåll för 937 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Underhållskostnaden nedan anges antingen som den beräknade eviga genomsnittliga årliga kostnaden, eller som en specifik periods beräknade underhållskostnader.

Kostnaderna anges som ett specifikt belopp och som ett belopp per m²(BOA) för att kunna jämföra olika bostadsrättsföreningar.

För de närmaste 10 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 12 700 tkr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 270 tkr (168 kr/m²). Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 800 tkr (105 kr/m²). *M*

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

| Beskrivning | År | Kommentar |
|-------------------------------|------|-----------------------------------|
| Huskropp, invändigt | 2001 | Badrumsrenovering |
| Huskropp | 2003 | Säkerhetsdörrar |
| Huskropp | 2006 | Fönsterrenovering |
| Huskropp | 2010 | Aluminiumdörrar |
| Markytor | 2011 | Asfaltering m m |
| Markytor | 2011 | Dräneringsarbete m m |
| Markytor | 2011 | Uppförande av mur |
| Huskropp, invändigt | 2013 | Installation vattenbesparing |
| Markytor | 2013 | Anläggning gräsmattor |
| Huskropp, invändigt/utvändigt | 2014 | Belysning |
| Markytor | 2014 | Belysning |
| Gemensamma utrymmen | 2015 | Trapphus |
| Huskropp | 2015 | Belysning |
| Huskropp | 2015 | Sopnedkast, vindskivor, takpannor |
| Markytor | 2015 | Asfaltering, plattsättning |
| Huskropp, invändigt/utvändigt | 2016 | Elinstallation |
| Huskropp | 2016 | Takrenovering/målning fasad |
| Huskropp utvändigt | 2017 | Takrenovering |
| Gemensamma utrymmen | 2018 | Tvättstugeutrustning |
| Underhåll | 2018 | Byte låscylindrar |
| Huskropp invändigt | 2019 | Installation av brandvägg på vind |
| Underhåll | 2019 | Stamrenovering |

Årets utförda underhåll

| Beskrivning | Belopp |
|-------------------------------|----------------|
| Värmekulvert, målning källare | 640 977 |
| Byte ventiler & termostater | 86 500 |
| Källardörrar | 209 978 |
| | <u>937 455</u> |

Planerat underhåll

| Planerat underhåll | År | Kommentar |
|---------------------|-----------|--|
| Huskropp | 2021-2022 | Div målning, underhåll |
| Gemensamma utrymmen | 2021-2024 | Tvättstugeutrustning |
| Huskropp | 2024 | Garageportar, dörrar/entrépartier |
| Huskropp | 2025 | System för eldistribution och belysning <i>M</i> |

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

Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------------|--------------------|--------------------------------------|
| Monica Karlsson | Ordförande | 2021 |
| Björn Svensson | Sekreterare | 2021 |
| Christer Hall | Vice ordförande | 2021 |
| Oskar Svensson | Ledamot | 2021 |
| Marielle Götestam | Ledamot Riksbyggen | 2021 |

| Styrelsuppleanter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|--------------------------|----------------------|--------------------------------------|
| Bodil Julleson | Suppleant | 2021 |
| Karl Örkenby | Suppleant | 2021 |
| Jeannette Engvall Mårdh | Suppleant Riksbyggen | 2021 |

Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------------|------------------------|--------------------------------------|
| EY AB Växjö | Auktoriserad revisor | 2021 |
| Birgitta Johansson | Förtroendevald revisor | 2021 |

| Valberedning | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|-----------------|--------------------------------------|
| Gunilla Hedenbergh | Sammanställande | 2021 |
| Per Olsson | | 2021 |

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

Medlemsinformation


Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 153 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 19 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 16 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 156 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2017-01-01 då den höjdes med 1,5 %. Hyran för p-platser ändrades från 2018-01-01 då den höjdes med 25kr/månad samt hyran för lokaler höjdes med 1,5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2020/2021 uppgick i genomsnitt till 643 kr/m²/år.

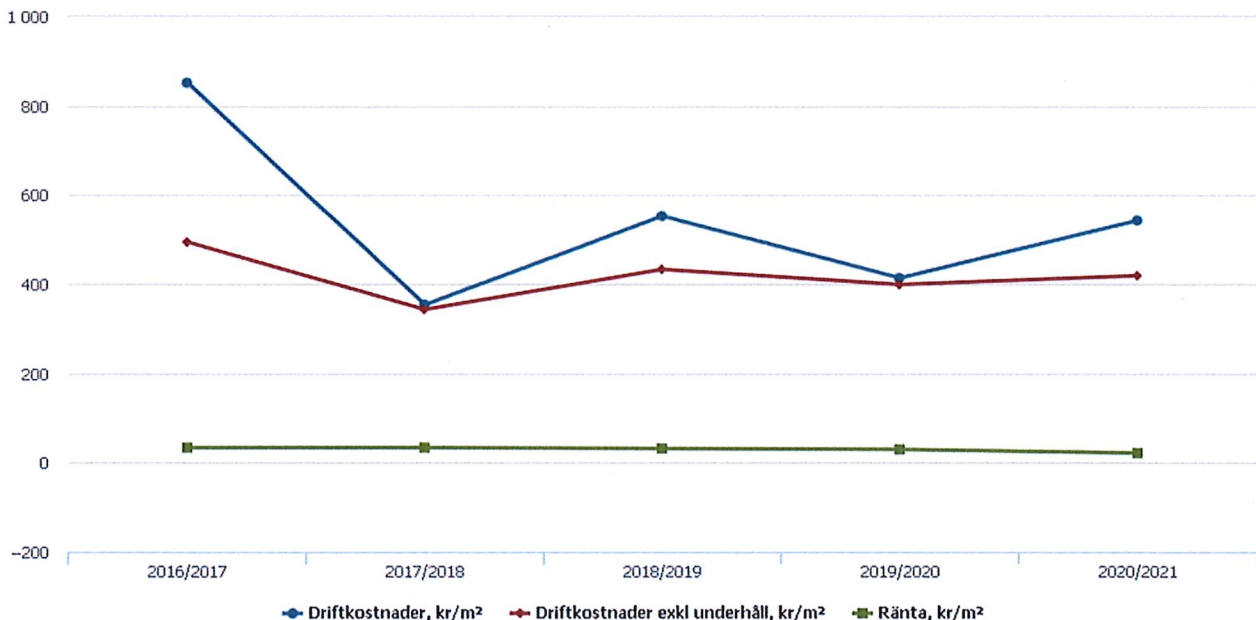
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 20 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. 

Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr) | 2020/2021 | 2019/2020 | 2018/2019 | 2017/2018 | 2016/2017 |
|---|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning | 5 713 | 5 708 | 5 717 | 5 690 | 5 637 |
| Årets resultat | -271 | 732 | 120 | 1 304 | -2 652 |
| Resultat exklusive avskrivningar | 786 | 1 787 | 1 157 | 2 341 | -1 615 |
| Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond | -14 | 987 | 357 | 1 341 | -2 125 |
| Avsättning till underhållsfond kr/m ² | 106 | 106 | 106 | 132 | 67 |
| Balansomslutning | 18 948 | 18 292 | 18 131 | 19 723 | 21 608 |
| Soliditet % | 4 | 0 | -4 | -4 | -10 |
| Likviditet exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår % * | 58 | - | - | - | - |
| Likviditet inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår % | 303 | 312 | 230 | 179 | 242 |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ² | 643 | 643 | 643 | 643 | 639 |
| Driftkostnader, kr/m ² | 543 | 414 | 553 | 354 | 852 |
| Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ² | 419 | 399 | 433 | 343 | 494 |
| Ränta, kr/m ² | 22 | 30 | 32 | 34 | 34 |
| Underhållsfond, kr/m ² | 248 | 266 | 175 | 189 | 67 |
| Lån, kr/m ² | 2 247 | 2 305 | 2 396 | 2 614 | 3 030 |

*Nytt nyckeltal enligt nytt lagkrav



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

m3

Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr | Bundet | | | Fritt | |
|-----------------------------------|-----------------|-------------------|------------------|---------------------|-----------------|
| | Medlemsinsatser | Uppskrivningsfond | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början | 336 470 | 0 | 2 015 708 | -2 998 601 | 731 788 |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | | 731 788 | -731 788 |
| Reservering underhållsfond | | | 800 000 | -800 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | | -937 455 | 937 455 | |
| Uppskrivning av mark | | 1 000 000 | | | |
| Årets resultat | | | | | -270 915 |
| Vid årets slut | 336 470 | 1 000 000 | 1 878 253 | -2 129 358 | -270 915 |

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

| | |
|---|-------------------|
| Balanserat resultat | -2 266 813 |
| Årets resultat | -270 915 |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna | -800 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 937 455 |
| Summa | -2 400 274 |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr -2 400 274

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

m

Resultaträkning

| Belopp i kr | | 2020-07-01 2021-06-30 | 2019-07-01 2020-06-30 |
|--|--------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter m.m. | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 5 713 198 | 5 708 126 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 81 832 | 79 191 |
| Summa rörelseintäkter | | 5 795 030 | 5 787 317 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -4 110 841 | -3 132 285 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -465 821 | -354 544 |
| Personalkostnader | Not 6 | -301 862 | -293 621 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -1 056 898 | -1 055 384 |
| Summa rörelsekostnader | | -5 935 422 | -4 835 833 |
| Rörelseresultat | | -140 392 | 951 484 |
| Finansiella poster | | | |
| Resultat från andelar i intresseföretag | Not 8 | 25 344 | 0 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 9 | 9 529 | 6 258 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 10 | -165 396 | -225 954 |
| Summa finansiella poster | | -130 523 | -219 696 |
| Resultat efter finansiella poster | | -270 915 | 731 788 |
| Årets resultat | | -270 915 | 731 788 |

mj

Balansräkning

| Belopp i kr | | 2021-06-30 | 2020-06-30 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 11 | 14 187 615 | 14 244 513 |
| Pågående ny- och ombyggnation samt förskott | Not 12 | 200 943 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 14 388 559 | 14 244 513 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 13 | 264 000 | 264 000 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 264 000 | 264 000 |
| Summa anläggningstillgångar | | 14 652 559 | 14 508 513 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar | Not 14 | 33 | 22 113 |
| Övriga fordringar | Not 15 | 63 376 | 78 790 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 16 | 364 513 | 345 564 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 427 922 | 446 467 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | Not 17 | 3 868 036 | 3 336 542 |
| Summa kassa och bank | | 3 868 036 | 3 336 542 |
| Summa omsättningstillgångar | | 4 295 958 | 3 783 009 |
| Summa tillgångar | | 18 948 517 | 18 291 522 |

Balansräkning

| Belopp i kr | | 2021-06-30 | 2020-06-30 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 336 470 | 336 470 |
| Uppskrivningsfond | | 1 000 000 | 0 |
| Fond för yttre underhåll | | 1 878 253 | 2 015 708 |
| Summa bundet eget kapital | | 3 214 723 | 2 352 178 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -2 129 358 | -2 998 602 |
| Årets resultat | | -270 915 | 731 788 |
| Summa fritt eget kapital | | -2 400 274 | -2 266 813 |
| Summa eget kapital | | 814 449 | 85 364 |
| SKULDER | | | |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 18 | 10 674 816 | 16 993 292 |
| Summa långfristiga skulder | | 10 674 816 | 16 993 292 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 18 | 6 329 333 | 449 723 |
| Leverantörsskulder | Not 19 | 483 509 | 163 066 |
| Skatteskulder | Not 20 | 18 252 | 15 414 |
| Övriga skulder | Not 21 | 83 319 | 68 981 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 22 | 544 839 | 515 682 |
| Summa kortfristiga skulder | | 7 459 252 | 1 212 866 |
| Summa eget kapital och skulder | | 18 948 517 | 18 291 522 |

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 | 26* |
| Standardförbättringar | Linjär | 10-50 |
| Markanläggningar | Linjär | 10 |

*Avskrivning byggnad är 26 år enligt anläggningsreskontra.

Mark är inte föremål för avskrivningar. *MS*

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

Not 2 Nettoomsättning

| | 2020-07-01 2021-06-30 | 2019-07-01 2020-06-30 |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 4 772 424 | 4 772 424 |
| Hyror, bostäder | 2 316 | 2 316 |
| Hyror, lokaler | 146 493 | 140 414 |
| Hyror, garage | 138 372 | 138 372 |
| Hyror, p-platser | 179 628 | 180 780 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler | -900 | -600 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | -455 | -900 |
| Standardförbättringar,badrum | 475 200 | 475 200 |
| Elavgifter | 120 | 120 |
| Summa nettoomsättning | 5 713 198 | 5 708 126 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2020-07-01 2021-06-30 | 2019-07-01 2020-06-30 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Övriga ersättningar | 25 099 | 38 264 |
| Ersättning övernattningslägenhet | 27 477 | 14 500 |
| Fakturerade kostnader | 300 | 3 240 |
| Öresutjämning | -1 | 0 |
| Övriga rörelseintäkter | 5 770 | 23 187 |
| Försäkringsersättningar | 23 187 | 0 |
| Summa övriga rörelseintäkter | 81 832 | 79 191 |

Not 4 Driftskostnader

| | 2020-07-01 2021-06-30 | 2019-07-01 2020-06-30 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll | -937 455 | -109 870 |
| Reparationer | -370 994 | -129 618 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -208 838 | -204 878 |
| Försäkringspremier | -82 643 | -76 116 |
| Kabel- och digital-TV | -164 860 | -166 410 |
| Återbäring från Riksbyggen (för köpta tjänster) | 3 300 | 0 |
| Systematiskt brandskyddsarbete | -5 894 | -2 922 |
| Övriga utgifter, köpta tjänster | 0 | -60 000 |
| Snö- och halkbekämpning | -30 175 | -9 375 |
| Förbrukningsinventarier | 0 | -107 938 |
| Vatten | -437 254 | -419 045 |
| Fastighetsel | -123 133 | -118 201 |
| Uppvärmning | -814 023 | -816 556 |
| Sophantering och återvinning | -139 414 | -133 531 |
| Förvaltningsarvode drift | -799 458 | -777 826 |
| Summa driftskostnader | -4 110 841 | -3 132 285 |

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2020-07-01 | 2019-07-01 |
|--|-------------------|-------------------|
| | 2021-06-30 | 2020-06-30 |
| Förvaltningsarvode administration | -247 911 | -245 212 |
| IT-kostnader | -3 188 | 0 |
| Arvode, yrkesrevisorer | -15 625 | -15 375 |
| Övriga förvaltningskostnader | -18 189 | -21 214 |
| Kreditupplysningar | -2 033 | -9 434 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -24 902 | -39 764 |
| Representation | -3 828 | -3 034 |
| Kontorsmateriel | -11 200 | -8 250 |
| Telefon och porto | -1 470 | -1 128 |
| Konstaterade förluster hyror/avgifter | -18 981 | -102 |
| Medlems- och föreningsavgifter | -7 260 | -8 580 |
| Bankkostnader | -1 550 | -1 550 |
| Advokat och rättegångskostnader | -26 750 | 0 |
| Övriga externa kostnader | -82 934 | -900 |
| Summa övriga externa kostnader | -465 821 | -354 544 |

Not 6 Personalkostnader

| | 2020-07-01 | 2019-07-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2021-06-30 | 2020-06-30 |
| Lön till kollektivanställda | -82 620 | -68 003 |
| Styrelsearvoden | -15 049 | -15 049 |
| Sammanträdesarvoden | -54 000 | -55 500 |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -91 203 | -101 502 |
| Övriga kostnadsersättningar | -20 710 | -17 765 |
| Pensionskostnader | -1 827 | -64 |
| Övriga personalkostnader | 0 | -1 000 |
| Sociala kostnader | -36 453 | -34 738 |
| Summa personalkostnader | -301 862 | -293 621 |

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

| | 2020-07-01 | 2019-07-01 |
|--|-------------------|-------------------|
| | 2021-06-30 | 2020-06-30 |
| Avskrivning Byggnader | -440 189 | -440 446 |
| Avskrivning Markinventarier | -4 279 | -4 279 |
| Avskrivningar tillkommande utgifter | -612 430 | -610 659 |
| Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | -1 056 898 | -1 055 384 |

mj

Not 8 Resultat från andelar i intresseföretag

| | 2020-07-01 | 2019-07-01 |
|--|-------------------|-------------------|
| | 2021-06-30 | 2020-06-30 |
| Utdelning på andelar i Riksbyggen Intresseförening | 25 344 | 0 |
| Summa resultat från andelar i intresseföretag | 25 344 | 0 |

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2020-07-01 | 2019-07-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2021-06-30 | 2020-06-30 |
| Ränteintäkter från likviditetsplacering | 9 432 | 6 077 |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar | 97 | 181 |
| Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 9 529 | 6 258 |

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2020-07-01 | 2019-07-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2021-06-30 | 2020-06-30 |
| Räntekostnader för fastighetslån | -165 396 | -225 954 |
| Summa räntekostnader och liknande resultatposter | -165 396 | -225 954 |

Not 11 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

| | 2021-06-30 | 2020-06-30 |
|---|--------------------|--------------------|
| Vid årets början | | |
| Byggnader | 11 451 589 | 11 451 589 |
| Tillkommande utgifter | 24 676 351 | 24 472 664 |
| Markinventarier | 42 789 | 42 789 |
| | 36 170 729 | 35 967 042 |
| Årets anskaffningar/uppskrivningar | | |
| Anskaffning tillkommande utgifter | 0 | 203 687 |
| Uppskrivning av mark* | 1 000 000 | 0 |
| | 1 000 000 | 203 687 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 37 170 729 | 36 170 729 |
| <i>*Föreningen har under räkenskapsåret valt att skriva upp markvärdet.</i> | | |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Byggnader | -10 569 928 | -10 129 482 |
| Tillkommande utgifter | -11 326 335 | -10 715 676 |
| Markinventarier | -29 953 | -25 674 |
| | -21 926 216 | -20 870 832 |
| Årets avskrivningar | | |
| Årets avskrivning byggnader | -440 189 | -440 446 |
| Årets avskrivning tillkommande utgifter | -612 430 | -610 659 |
| Årets avskrivning markinventarier | -4 279 | -4 279 |
| | -1 056 898 | -1 055 384 |
| Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut | -22 983 114 | -21 926 216 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 14 187 615 | 14 244 513 |
| Varav | | |
| Byggnader | 470 099 | 881 661 |
| Tillkommande utgifter | 12 708 959 | 13 350 016 |
| Markinventarier | 8 557 | 12 836 |
| Mark | 1 000 000 | 0 |
| Taxeringsvärden | | |
| Bostäder | 81 000 000 | 81 000 000 |
| Lokaler | 1 625 000 | 1 625 000 |
| Totalt taxeringsvärde | 82 625 000 | 82 625 000 |
| <i>varav byggnader</i> | <i>56 517 000</i> | <i>56 517 000</i> |
| <i>varav mark</i> | <i>26 108 000</i> | <i>26 108 000</i> |

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

| | 2021-06-30 | 2020-06-30 |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Årets anskaffning | 200 943 | 0 |
| Vid årets slut | 200 943 | 0 |

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

| | 2021-06-30 | 2020-06-30 |
|---|-------------------|-------------------|
| Aktier, andelar och värdepapper i andra företag | 264 000 | 264 000 |
| Summa andra långfristiga värdepappersinnehav | 264 000 | 264 000 |

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

| | 2021-06-30 | 2020-06-30 |
|--|-------------------|-------------------|
| Avgifts- och hyresfordringar | 33 | 22 113 |
| Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar | 33 | 22 113 |

Not 15 Övriga fordringar

| | 2021-06-30 | 2020-06-30 |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skattekonto | 63 376 | 78 790 |
| Summa övriga fordringar | 63 376 | 78 790 |

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2021-06-30 | 2020-06-30 |
|---|-------------------|-------------------|
| Upplupna ränteintäkter | 5 071 | 3 452 |
| Förutbetalda försäkringspremier | 44 115 | 38 528 |
| Förutbetalt förvaltningsarvode | 265 147 | 61 393 |
| Förutbetald kabel-tv-avgift | 39 949 | 39 425 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 10 232 | 202 766 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 364 513 | 345 564 |

m

Not 17 Kassa och bank

| | 2021-06-30 | 2020-06-30 |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Handkassa | 4 000 | 4 000 |
| Bankmedel | 2 580 766 | 2 522 952 |
| Transaktionskonto | 1 283 270 | 809 589 |
| Summa kassa och bank | 3 868 036 | 3 336 542 |

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2021-06-30 | 2020-06-30 |
|---|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån | 17 004 149 | 17 443 015 |
| Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut | -5 879 610 | - |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -449 723 | -449 723 |
| Långfristig skuld vid årets slut | 10 674 816 | 16 993 292 |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats | Villkorsändringsdag | Ing.skuld | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld |
|--------------|-----------|---------------------|----------------------|-------------------------|--------------------|----------------------|
| SBAB | 0,87% | 2021-12-09 | 2 852 500,00 | 0,00 | 295 000,00 | 2 557 500,00 |
| SBAB | 1,03% | 2022-05-09 | 3 838 160,00 | 0,00 | 106 620,00 | 3 731 540,00 |
| SBAB | 0,89% | 2022-08-15 | 4 252 355,00 | 0,00 | 37 246,00 | 4 215 109,00 |
| SBAB | 0,92% | 2023-02-14 | 6 500 000,00 | 0,00 | 0,00 | 6 500 000,00 |
| Summa | | | 17 443 015,00 | 0,00 | 438 866,00 | 17 004 149,00 |

Under nästa räkenskapsår ska föreningen villkorsändra 2 lån samt amortera 449 723 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Av den långfristiga skulden förfaller 1 798 892 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld på 14 755 534 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 19 Leverantörsskulder

| | 2021-06-30 | 2020-06-30 |
|---|----------------|----------------|
| Leverantörsskulder | 230 541 | 413 066 |
| Ej reskontraförda leverantörsskulder | 252 968 | 0 |
| Ankomstregistrerade leverantörsfakturor | 0 | -250 000 |
| Summa leverantörsskulder | 483 509 | 163 066 |

Not 20 Skatteskulder

| | 2021-06-30 | 2020-06-30 |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Skatteskulder | 18 252 | 15 414 |
| Summa skatteskulder | 18 252 | 15 414 |

Not 21 Övriga skulder

| | 2021-06-30 | 2020-06-30 |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skuld för moms | -375 | 0 |
| Skuld sociala avgifter och skatter | 76 596 | 69 041 |
| Avräkning hyror och avgifter | 0 | -60 |
| Clearing | 7 098 | 0 |
| Summa övriga skulder | 83 319 | 68 981 |

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2021-06-30 | 2020-06-30 |
|---|-------------------|-------------------|
| Upplupna räntekostnader | 4 983 | 4 479 |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll | 0 | 7 232 |
| Upplupna elkostnader | 8 398 | 9 012 |
| Upplupna värmekostnader | 31 713 | 29 243 |
| Upplupna revisionsarvoden | 14 875 | 14 875 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 6 503 | 0 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 478 367 | 450 841 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 544 839 | 515 682 |

Not 23 Ställda säkerheter

| | 2021-06-30 | 2020-06-30 |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 25 748 800 | 25 748 800 |

Styrelsens underskrifter

Växjö den 5 november 2021

Ort och datum



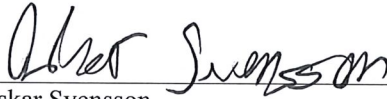
Monica Karlsson



Björn Svensson



Christer Hall



Oskar Svensson



Marielle Göttestam

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9 november 2021



Mikael Svensson, auktoriserad revisor
Ernst & Young AB, Växjö



Birgitta Johansson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Växjöhus nr 3, org.nr 729500-3102

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Växjöhus nr 3 för räkenskapsår 2020-07-01 - 2021-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i 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 det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggens Brf Växjöhus nr 3 för år 2020-07-01 - 2021-06-30 av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

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

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

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

Växjö den 9 november 2021



Mikael Svensson
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB



Birgitta Johansson
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 skuldyngd 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 planerliga 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 3

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Växjöhus nr 3 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

