

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

RBF Växjöhus nr 13
Org nr: 716403-8122



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

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista *ml*



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Växjöhus nr 13 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

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 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-08-25. Nuvarande stadgar registrerades 2018-08-15.

Föreningen har sitt säte i Växjö kommun.

Årets resultat är 45 tkr sämre än föregående år p.g.a. högre kostnader för reparationer och underhåll.

Driftkostnaderna i föreningen är något högre jf fg år då man utfört mer underhåll samt reparationer än fg år samt att föreningen haft lägre kostnader för el och uppvärmning medan vattenkostnaden har ökat. Sophantering ligger på samma kostnad som fg år. Räntekostnaderna är något lägre än fg år beroende på att föreningen amorterar enligt plan.

Årets resultat jämfört med budget har ökat 465 tkr p.g.a. underhållskostnader som var budgeterade inte utfördes under året.

Antagen budget för kommande verksamhetsår 2021 ger full kostnadstäckning före avsättning till underhållsfond.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 320 % till 301 %.

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


Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) är 393 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 523 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 326 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Björkängen 1-4 i Växjö Kommun. På fastigheten finns 42 småhus uppförda. Byggnaderna är uppförda 1989. Fastighetens adress är Backagårdsvägen och Väderkvarnsbacken i Växjö.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

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
8	15	15	4	42

Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser
42	23

Total tomtarea 24 316 m²

Bostäder bostadsrätt 4 059 m²

Total bostadsarea 4 059 m²

Årets taxeringsvärde 39 339 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 39 339 000 kr

Riksbyggen kontor i Växjö 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	Levarantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Systematiskt brandskyddsarbete (SBA)	Riksbyggen
El (rörlig del)	Luleå Energi
El (nättdel)	Växjö Energi AB
Fjärrvärme	Växjö Energi AB
Vatten	Växjö Kommun
Fastighetsförsäkring	Folksam
Kabel-TV	Com Hem AB
Renhållning/avfall	SSAM 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 252 tkr och planerat underhåll för 186 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan som senast gjordes september 2020 visar på en genomsnittligt underhållskostnad på 3 395 tkr per år 10 år framåt, som motsvarar en kostnad på 836 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 800 tkr (197 kr/m²).

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen understiger reserveringen den genomsnittliga underhållskostnaden, varför man bör öka avsättning till underhållsfonden.

Föreningen förprojekterar 2021 värmesystem, därav kan kostnader som idag ligger i underhållsplanen för gamla värmesystemet komma att tas bort och att man istället ev investerar i ett nytt system. Ev projekt kommer troligtvis att löpa under tre år, då man får dela upp området i etapper. Investeringen uppskattad till 14 milj kr kommer att finansieras med egna medel samt lån.

Föreningens underhållsfond uppgift totalt vid bokföringsårets ingång till 5 991 tkr för föreningens kommande underhåll. Avsättningen har skett enligt budget för 2020 och enligt beslut av stämman med 800 tkr. Under året har underhåll på 186 tkr tagits i anspråk ur underhållsfonden. Vid bokföringsårets slut uppgick underhållsfonden till 6 605 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Markytor	2013	Lekplatser: utrustning, sand mm
Underhåll	2013	Fogning av tegelfogar
Belysning	2013	Ytterbelysning
Tvättstugeutrustning	2013	Tvättmaskin, torktumlare
Huskropp utvändigt	2016	Ytterdörrar
Markytor	2016	Asfaltering
Huskropp utvändigt	2017	Balkonger
Huskropp utvändigt	2018	Resterande ytterdörrar
Huskropp utvändigt	2019	Tegellagning fogar
Markytor	2019	Asfaltering och målning linjer

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt, fasadtvätt, gavlar samt panelbyte	186 007

Planerat underhåll	År	Kommentar
Huskropp utvändigt	2021	Garage utvändigt takrengöring, översyn och målning
Installationer	2021-2023	Värmeanläggning/ventilation
Utemiljö	2022-2023	Markytor
Huskropp utvändigt	2027-2029	Fasader, balkonger, fönster mm
Huskropp utvändigt	2029	Yttertak <i>mn</i>

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bengt Sjösten	Ordförande	2021
Ewa Karlsson	Sekreterare	2021
Anna Wingkvist	Vice ordförande	2022
Eleni Puzic	Ledamot	2021
Viktor Csontos	Ledamot	2022
Therése Bergman	Ledamot Riksbyggen	2021
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Lindqvist	Suppleant	2021
Richard Andersson	Suppleant	2022
Caroline Nyd	Suppleant Riksbyggen	2021
Revisorer och övriga funktionärer		
Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young AB Växjö	Auktoriserad revisor	2021
Jens Granfelt	Förtroendevald revisor	2021
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Alf Larsson, förtroendevald	2021	
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Jonny Söderberg	2021	
Jurate Weidby	2021	
Rickard Andreasson (sammankallande)	2021	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen förprojekterar nytt värmesystem. Ev projekt kommer troligtvis att löpa under tre år, då man får dela upp området i etapper. Investeringen uppskattad till 14 milj kr kommer att finansieras med egna medel samt lån.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 62 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 64 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-01-01 då den höjdes med 1,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,5 % från och med 2021-01-01.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 910 kr/m²/år.

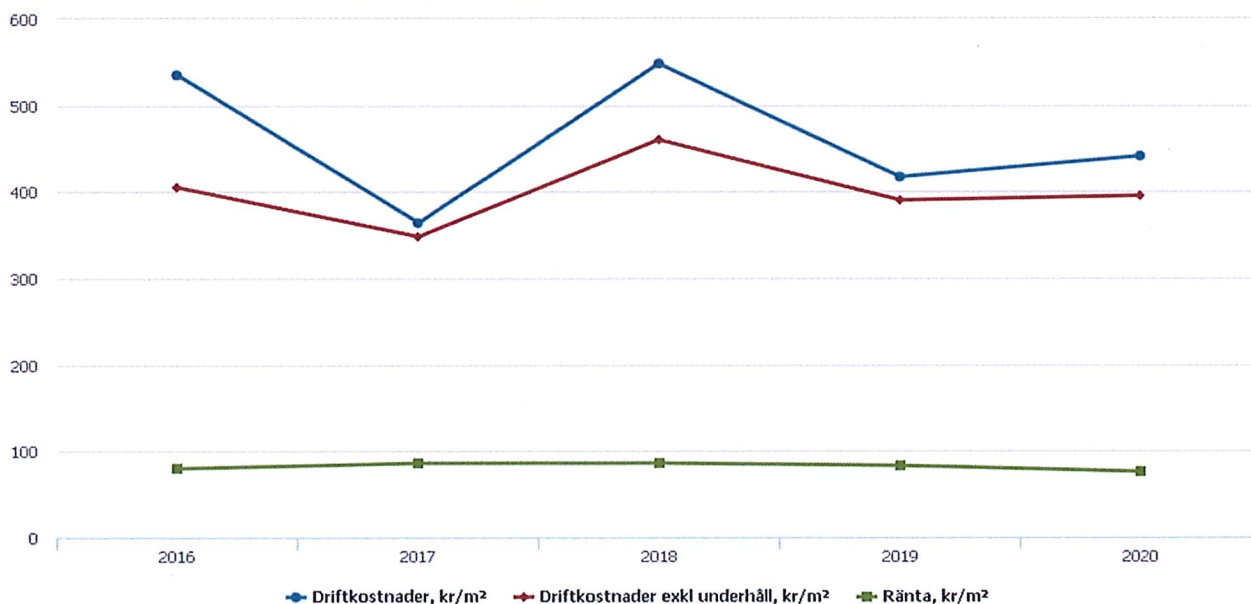
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. *mv*

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 692	3 638	3 571	3 531	3 531
Årets resultat	803	848	297	920	259
Resultat exklusive avskrivningar	1 326	1 371	827	1 455	793
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	526	571	27	655	-7
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	197	197	197	197	197
Balansomslutning	33 075	33 132	32 661	33 143	32 938
Soliditet %	24	22	20	18	16
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	301	320	328	309	253
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	393				
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	910	896	880	870	870
Driftkostnader, kr/m ²	441	417	548	364	535
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	395	390	460	348	405
Ränta, kr/m ²	76	83	86	86	80
Underhållsfond, kr/m ²	1 627	1 476	1 307	1 198	1 001
Lån, kr/m ²	5 995	6 165	6 343	6 520	6 697

* Ny beräkning av nyckeltal enligt bokföringslag fr o m 2020.



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 974 476	5 991 359	-2 542 763	848 084
Disposition enl. årsstämmobeslut			848 084	-848 084
Reservering underhållsfond		800 000	-800 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-186 007	186 007	
Årets resultat				803 282
Vid årets slut	2 974 476	6 605 352	-2 308 672	803 282

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 694 679
Årets resultat	803 282
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-800 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	186 007
Summa	-1 505 390

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	- 1 505 390
--	--------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 692 136	3 637 572
Övriga rörelseintäkter	Not 3	87 618	70 528
Summa rörelseintäkter		3 779 754	3 708 100
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 788 874	-1 694 363
Övriga externa kostnader	Not 5	-212 882	-163 601
Personalkostnader	Not 6	-162 772	-157 588
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-522 884	-523 036
Summa rörelsekostnader		-2 687 411	-2 538 587
Rörelseresultat		1 092 343	1 169 513
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	6 137
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	12 966	11 813
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-308 297	-339 379
Summa finansiella poster		-295 331	-321 429
Resultat efter finansiella poster		797 012	848 084
Skatter			
Övriga skatter	Not 11	6 270	0
Årets resultat		803 282	848 084

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 12	27 242 732	27 765 615
Summa materiella anläggningstillgångar		27 242 732	27 765 615
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	63 000	63 000
Andra långfristiga fordringar	Not 14	325 000	325 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		388 000	388 000
Summa anläggningstillgångar		27 630 732	28 153 615
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	60	0
Övriga fordringar	Not 16	68 278	64 551
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	111 535	105 073
Summa kortfristiga fordringar		179 873	169 624
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	5 264 752	4 808 731
Summa kassa och bank		5 264 752	4 808 731
Summa omsättningstillgångar		5 444 624	4 978 355
Summa tillgångar		33 075 356	33 131 970

ms

Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	2 974 476	2 974 476	
Fond för yttre underhåll	6 605 352	5 991 359	
Summa bundet eget kapital	9 579 828	8 965 835	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-2 308 672	-2 542 763	
Årets resultat	803 282	848 084	
Summa fritt eget kapital	-1 505 390	-1 694 679	
Summa eget kapital	8 074 438	7 271 156	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	23 190 000	24 305 000
Summa långfristiga skulder		23 190 000	24 305 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	1 145 000	720 000
Leverantörsskulder	Not 20	143 256	111 701
Skatteskulder	Not 21	70 007	156 536
Övriga skulder	Not 22	-79 595	28 279
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	532 250	539 297
Summa kortfristiga skulder		1 810 918	1 555 814
Summa eget kapital och skulder		33 075 356	33 131 970

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	2069
Standardförbättringar fasasbeklädnad	Linjär	2025

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 692 136	3 637 572
Summa nettoomsättning	3 692 136	3 637 572

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	66 528	66 528
Övriga avgifter	300	300
Övriga ersättningar	11 812	2 983
Fakturerade kostnader	0	360
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	7	-3
Övriga rörelseintäkter	240	360
Försäkringsersättningar	8 731	0
Summa övriga rörelseintäkter	87 618	70 528

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-186 007	-113 328
Reparationer*	-252 485	-196 792
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-295 043	-295 042
Försäkringspremier	-43 188	-42 135
Kabel- och digital-TV	-60 297	-58 847
Återbäring från Riksbyggen*	0	6 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-541	-5 188
Obligatoriska besiktningar (2020 ljudmätning)	-35 558	-78 928
Snö- och halkbekämpning	-32 205	-29 237
Förbrukningsinventarier	-11 404	-7 501
Fordons- och maskinkostnader	-205	-1 395
Vatten	-184 333	-178 303
Fastighetsel	-46 045	-48 578
Uppvärmning	-475 458	-510 690
Sophantering och återvinning	-68 204	-68 101
Förvaltningsarvode drift (2020 inkl teknisk förvaltning)	-97 902	-66 799
Summa driftskostnader	-1 788 874	-1 694 363

*I reparationer ingår kostnad för vattenskador med 147 tkr samt garage 25 tkr för 2020.

*Pga Covid-19 har ingen återbäring på köpta tjänster och/eller utdelning skett under året.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration (2020 exkl teknisk förvaltning)	-86 125	-128 092
IT-kostnader	-8 029	-6 110
Företagsförsäkringar	-612	-625
Arvode, yrkesrevisorer	-11 886	-11 459
Övriga förvaltningskostnader	-172	-4 475
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 720	-3 003
Representation	-368	-421
Kontorsmateriel	-2 956	-3 175
Telefon och porto	-600	-600
Medlems- och föreningsavgifter	-2 310	0
Serviceavgifter	-1 758	0
Köpta tjänster	0	-649
Konsultarvoden (2020 förprojektering värmesystem)	-81 895	-2 563
Bankkostnader	-1 751	-1 730
Övriga externa kostnader	-700	-700
Summa övriga externa kostnader	-212 882	-163 601

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Lön till kollektivanställda	0	-26 970
Styrelsearvoden	-47 000	-47 000
Sammanträdesarvoden	-37 200	-28 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-45 000	-26 490
Övriga kostnadsersättningar	-5 500	-2 250
Övriga personalkostnader	0	-600
Sociala kostnader	-28 072	-26 278
Summa personalkostnader	-162 772	-157 588

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-447 884	-448 036
Avskrivning Om- och tillbyggnader*	0	-75 000
Avskrivningar tillkommande utgifter*	-75 000	0
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-522 884	-523 036

*Ändrad klassning mellan åren.

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	0	89
Utdelning på andelar i Riksbyggen intresseförening*	0	6 048
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	6 137

*Pga Covid-19 har ingen återbäring på köpta tjänster och/eller utdelning skett under året.

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	12 966	11 697
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	116
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12 966	11 813

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-307 843	-338 764
Övriga räntekostnader	-454	0
Övriga finansiella kostnader	0	-615
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-308 297	-339 379

Not 11 Övriga skatter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Skatt på grund av ändrad taxering*	6 270	0
Summa övriga skatter	6 270	0

*Den slutliga fastighetsskatten för 2018 och 2019 understiger den beräknade skatten, vilket är korrigerat 2020..

Not 12 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	37 629 941	37 629 941
Mark	1 932 584	1 932 584
Tillkommande utgifter	1 500 000	1 500 000
Markinventarier	55 732	55 732
	41 118 257	41 118 257
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	41 118 257	41 118 257

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader*	-7 988 759	-11 780 124
Tillkommande utgifter	-1 068 750	-993 750
Markinventarier	-55 732	-55 732
	-9 113 241	-12 829 606
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-447 884	-448 036
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-75 000	-75 000
Årets avskrivning markinventarier	0	0
	-522 884	-523 036
Korrigering ackumulerad avskrivning byggnad*	0	4 239 401
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-9 636 124	-9 113 241
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Uppskrivning mark	3 000 000	3 000 000
Nedskrivning byggnad*	-7 239 401	-7 239 401
	-4 239 401	-4 239 401
Restvärde enligt plan vid årets slut	27 242 731	27 765 615

Varav

Byggnader	21 953 897	22 401 781
Mark	4 932 584	4 932 584
Tillkommande utgifter	356 250	431 250
Markinventarier	0	0

Taxeringsvärden

Småhus	39 339 000	39 339 000
Totalt taxeringsvärde	39 339 000	39 339 000
<i>varav byggnader</i>	<i>24 387 000</i>	<i>24 387 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>14 952 000</i>	<i>14 952 000</i>

Rättning har skett under fg räkenskapsår då en nedskrivning byggnad på 4 239 401 kr felaktigt legat i de ackumulerade avskrivning för byggnad. Även bokfört värde för mark är rättat med den uppskrivning som har skett på 3 000 000 kr.

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Andelar i Riksbyggen Intresseförening	63 000	63 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	63 000	63 000

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Obligationer*	325 000	325 000
Summa andra långfristiga fordringar	325 000	325 000

*Marknadsvärde per 2020-12-31 är 1 200 514 kr.

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	60	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	60	0

Not 16 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	68 278	64 551
Summa övriga fordringar	68 278	64 551

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	49 450	43 188
Förutbetalt förvaltningsarvode	21 531	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	15 274	15 074
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	669	669
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24 611	46 142
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	111 535	105 073

Not 18 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	503	6 064
Bankmedel	4 594 371	3 681 405
Transaktionskonto	669 879	1 121 262
Summa kassa och bank	5 264 752	4 808 731

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	24 335 000	25 025 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 145 000	-720 000
Långfristig skuld vid årets slut	23 190 000	24 305 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	STIBOR 3 MÅN 1,06%	2020-09-28	1 625 000,00	-1 175 000,00	450 000,00	0,00
SWEDBANK	0,83%	2021-09-28	0,00	1 175 000,00	150 000,00	1 025 000,00
SWEDBANK	1,26%	2024-11-25	12 000 000,00	0,00	0,00	12 000 000,00
SPINTAB	0,91%	2025-09-25	11 400 000,00	0,00	90 000,00	11 310 000,00
Summa			25 025 000,00	0,00	690 000,00	24 335 000,00

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra 1 lån som därför klassificeras som kortfristig skuld. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 720 000 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 880 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 20 735 000 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 20 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	143 256	111 701
Summa leverantörsskulder	143 256	111 701

Not 21 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	70 007	156 536
Summa skatteskulder	70 007	156 536

Not 22 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Lån under betalning	-80 399	0
Skuld sociala avgifter och skatter	804	28 279
Summa övriga skulder	-79 595	28 279

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	15 547	10 165
Upplupna räntekostnader	60 945	63 318
Upplupna driftskostnader	8 388	0
Upplupna elkostnader	9 463	10 158
Upplupna värmekostnader	63 199	64 190
Upplupna revisionsarvoden	11 845	11 459
Upplupna styrelsearvoden	51 824	33 884
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	39 349
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	311 038	306 774
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	532 250	539 297

Not 24 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	38 049 000	38 049 000

Not 25 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

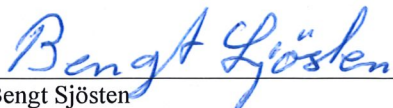
Föreningen förprojekterar nytt värmesystem. Ev projekt kommer troligtvis att löpa under tre år, då man får dela upp området i etapper. Investeringen uppskattad till 14 milj kr kommer att finansieras med egna medel samt lån.

M

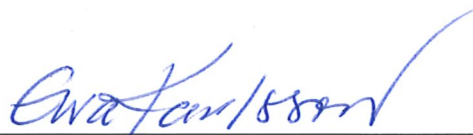
Styrelsens underskrifter

Växjö 2021-04-06

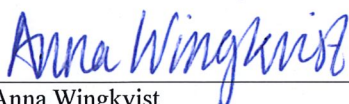
Ort och datum



Bengt Sjösten



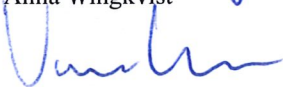
Ewa Karlsson



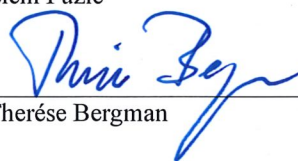
Anna Wingkvist



Eleni Puzic




Viktor Csontos

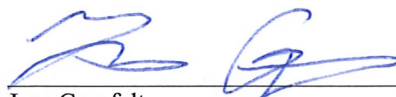


Therése Bergman

Vår revisionsberättelse har lämnats *den 8 april 2021*



Mikael Svensson
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB



Jens Granfelt
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Växjöhus nr 13, org.nr 716403-8122

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Växjöhus nr 13 för räkenskapsår 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 2020 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 revisionssed 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 uppger, 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 13 för år 2020-01-01 - 2020-12-31 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 tryggt 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 räkenskaper. 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

8 april 2021



Mikael Svensson
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB



Jens Granfelt
Förtroendevald
revisor

Att bo i BRF

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

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

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t .ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur 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 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 13

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Växjöhus nr 13 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

