Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Växjöhus nr 3
Org nr: 729500-3102

2024-07-01 – 2025-06-30

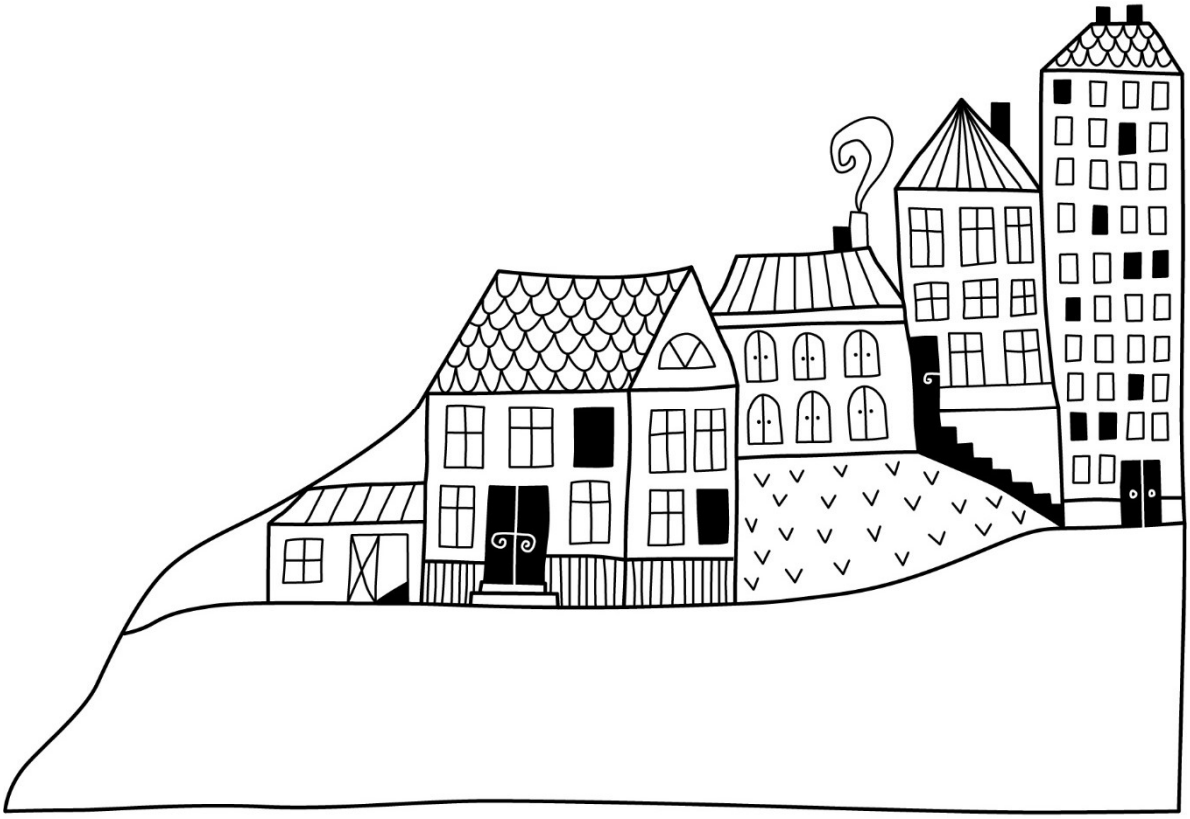


Document ID 09222115557559367022 Signerat MK, HF, OS, AA, JE, BL, MS

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 10
Balansräkning 11
Kassaflödesanalys 13
Noter 14

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista



Document ID 092221155575593670 22 Signerat MK, HF, OS, AA, JE, BL, MS

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Bostadsrätts-förening Växjöhus nr 3 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 till 2025-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 1 733 495 kr.

Bostadsrättsföreningen registerades 1953-11-30. Nuvarande stadgar registrerades 2024-08-16.

Föreningen har sitt säte i Växjö kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år och beror på höjda årsavgifter, minskade kostnader för underhåll och reperationer, samt minskade räntekostnader.

Driftkostnaderna exkl reparationer och underhåll har ökat med 163 tkr jämfört med föregående år. Kostnader för uppvärmning och sophämtning har ökat, medan kostnaderna för el och vatten minskat. Räntekostnaderna har minskat med 185 tkr på grund av lägre räntenivåer.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 10% till 17%.

Kommande verksamhetsår ska föreningens samtliga lån som villkorsändras, och klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).
Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 121% till 194%.

I resultatet ingår avskrivningar med 610 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 927 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Biskopsängen2 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 fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseförsäkring.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Document ID 092221155575593670 22 Signerat MK, HF, OS, AA, JE, BL, MS

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	24
2 rum och kök	72
3 rum och kök	30
4 rum och kök	6
Totalt	**132**

Dessutom tillkommer

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

Total tomtarea	16 543 m²
Bostäder bostadsrätt	7 417 m²
Lokaler hyresrätt	182 m²
Årets taxeringsvärde	98 839 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	103 455 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 2,64 % 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

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsdrift
Växjö Energi AB	El (nät)
Luleå Energi AB	El (rörlig)
Växjö Energi AB	Fjärrvärme
Växjö Kommun	Vatten
Södra Smålands Avfall & Miljö AB	Avfallshantering
Tele2 Sverige AB	Kabel-TV
Bahnhof AB	Bredband

Document ID 09222115557559367022 Signerat MK, HF, OS, AA, JE, BL, MS

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 132 tkr och planerat underhåll för 225 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.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i mars 2025 och för de närmaste 30 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 75 002 tkr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 500 tkr (330 kr/ m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 800 tkr (106 kr/m²).

Hos föreningen understiger reserveringen den genomsnittliga underhållskostnaden eftersom större underhållsåtgärder ligger relativt långt fram i tiden. Styrelsens intention är att på sikt öka avsättningsnivån eller se över andra alternativ för att klara kommande långsiktiga underhåll.

Vid bokföringsårets ingång hade föreningen totalt avsatt 2 551 tkr för kommande underhåll till underhållsfonden. Avsättning har skett enligt budget för 2024/2025 med ytterligare 800 tkr. Under året har underhåll för 225 tkr utförts. Vid bokföringsårets slut uppgick den totala underhållsfonden till 3 127 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
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
Gemensamma utrymmen	2021	Källardörrar
Underhåll	2021	Värmekulvert, ventiler och termostater
Underhåll	2022	Värmekulvert, utemiljö
Installationer	2022	Värmesystem
Gemensamma utrymmen	2022	Tvättstugeutrustning
Installationer	2023	Belysning
Installationer	2023	Byte termostatventiler och injustering värmesystem

Document ID 09222115557559367022 Signerat MK, HF, OS, AA, JE, BL, MS

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen, byte plafonder i allmänna utrymmen	168 750
Gemensamma utrymmen, byte armaturer i källarkorridorer	56 119

Planerat underhåll	År	Kommentar
Installationer	2026	Avfallshantering
Garage	2026	Portautomatik
Gemensamma utrymmen	2026	Tvättstugeutrustning

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	2025
Henrik Fagelberg	Sekreterare	2025
Oskar Svensson	Vice ordförande	2025
Albin Arvidsson	Ledamot	2026
Jeannette Engvall	Ledamot Riksbyggen	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Elin Jansson Pravitz	Suppleant	2025
Emelie Ödén	Suppleant	2025
Karl Örkenby	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young AB Växjö	Auktoriserad revisor	2025
Bo Lundquister	Förtroendevald revisor	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gunilla Hedenbergh - sammankallande	2025
Oscar Lundeberg	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Document ID 092221155575593670 22 Signerat MK, HF, OS, AA, JE, BL, MS

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 157 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 156 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast den 1 juli 2024 då den höjdes med 8%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2,0 % från och med 1 juli 2025.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 716 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 9 st).

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Document ID 092221155575593670 22 Signerat MK, HF, OS, AA, JE, BL, MS

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	6 401	5 873	5 786	5 765	5 766
Resultat efter finansiella poster*	317	−1 112	317	−792	−271
Resultat exkl avskrivningar	927	−500	981	285	786
Årets kassaflöde	1 084	−531	−454	−1 805	531
Soliditet %*	9	7	13	10	4
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	91	90	91	90	91
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	790	724	712	708	708
Driftkostnader kr/kvm	413	519	494	625	543
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	383	393	461	402	419
Energikostnad kr/kvm*	235	233	198	188	182
Underhållsfond kr/kvm	411	337	357	131	248
Sparande kr/kvm*	152	59	162	261	228
Skuldsättning kr/kvm*	1 932	1 941	1 971	2 188	2 247
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 980	1 981	2 011	2 233	2 293
Räntekänslighet %*	2,5	2,7	2,8	3,2	3,2

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

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

Resultat efter finansiella poster:
Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:
Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:
Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften, vilka för denna förening är digitalavgift och tilläggsavgift) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften, vilka för denna förening är digitalavgift och tilläggsavgift) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:
Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Document ID 09222115557559367022 Signerat MK, HF, OS, AA, JE, BL, MS

Sparande:
Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Document ID 092221155575593670 22 Signerat MK, HF, OS, AA, JE, BL, MS

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	336 470	3 000 000	2 551 442	−3 548 708	−1 112 296
Disposition enl. årsstämmobeslut				−1 112 296	1 112 296
Reservering underhållsfond			800 000	−800 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			−224 869	224 869	
Årets resultat					317 087
Vid årets slut	**336 470**	**3 000 000**	**3 126 573**	**−5 236 135**	**317 087**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−4 661 004
Årets resultat	317 087
Årets fondreservering enligt stadgarna	−800 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	224 869
Summa	**−4 919 048**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**- 4 919 048**

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

Document ID 092221155575593670 22 Signerat MK, HF, OS, AA, JE, BL, MS

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 401 093	5 872 613
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 641	75 547
Summa rörelseintäkter		**6 412 734**	**5 948 160**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−3 137 718	−3 926 109
Övriga externa kostnader	Not 5	−1 433 498	−1 416 585
Personalkostnader	Not 6	−391 173	−403 722
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	−610 348	−612 225
Summa rörelsekostnader		**−5 572 738**	**−6 358 641**
Rörelseresultat		**839 996**	**−410 480**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	16 155	22 294
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	−539 064	−724 110
Summa finansiella poster		**−522 909**	**−701 816**
Resultat efter finansiella poster		**317 087**	**−1 112 296**
Årets resultat		**317 087**	**−1 112 296**

Document ID 09222115557559367022 Signerat MK, HF, OS, AA, JE, BL, MS

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	14 624 428	15 234 776
Summa materiella anläggningstillgångar		**14 624 428**	**15 234 776**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	264 000	264 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**264 000**	**264 000**
Summa anläggningstillgångar		**14 888 428**	**15 498 776**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	4 603	9 658
Övriga fordringar	Not 13	7 659	10 900
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	501 157	446 180
Summa kortfristiga fordringar		**513 419**	**466 738**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	2 162 011	1 077 959
Summa kassa och bank		**2 162 011**	**1 077 959**
Summa omsättningstillgångar		**2 675 430**	**1 544 697**
Summa tillgångar		**17 563 858**	**17 043 473**

Document ID 09222115557559367022 Signerat MK, HF, OS, AA, JE, BL, MS

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		336 470	336 470
Uppskrivningsfond		3 000 000	3 000 000
Fond för yttre underhåll		3 126 573	2 551 442
Summa bundet eget kapital		**6 463 043**	**5 887 912**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−5 236 135	−3 548 708
Årets resultat		317 087	−1 112 296
Summa fritt eget kapital		**−4 919 048**	**−4 661 004**
Summa eget kapital		**1 543 994**	**1 226 908**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	0	0
Summa långfristiga skulder		**0**	**0**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	14 682 958	14 692 958
Leverantörsskulder	Not 17	480 568	448 108
Skatteskulder	Not 18	20 072	19 137
Övriga skulder	Not 19	96 810	85 714
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	739 455	570 648
Summa kortfristiga skulder		**16 019 863**	**15 816 565**
Summa eget kapital och skulder		**17 563 858**	**17 043 473**

Document ID 09222115557559367022 Signerat MK, HF, OS, AA, JE, BL, MS

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	839 996	−410 480
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	610 348	612 225
	1 450 344	**201 745**
Erhållen ränta	10 490	28 260
Erlagd ränta	−545 738	−725 166
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**915 096**	**−495 161**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	−41 016	−211 970
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	219 972	400 516
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 094 052**	**−306 615**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−10 000	−223 972
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−10 000**	**−223 972**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 084 052	−530 587
Likvida medel vid årets början	1 077 959	1 608 546
Likvida medel vid årets slut	2 162 011	1 077 959
Kassa och Bank BR	2 162 011	1 077 959

Document ID 09222115557559367022 Signerat MK, HF, OS, AA, JE, BL, MS

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) 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

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Document ID 092221155575593670 22 Signerat MK, HF, OS, AA, JE, BL, MS

Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Årsavgifter, bostäder*	5 309 784	4 892 232
Hyror, bostäder	6 130	1 403
Hyror, lokaler	168 942	157 553
Hyror, garage	138 372	138 712
Hyror, p-platser	180 555	181 005
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	−353	−1 038
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	0	−900
Elavgifter	1 156	120
Bredbandsavgift*	78 144	0
Standardförbättringar, badrum*	475 200	475 200
Övriga ersättningar	39 368	23 145
Ersättning övernattningslägenhet	3 800	5 200
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	−5	−19
Summa nettoomsättning	**6 401 093**	**5 872 613**

**Obligatoriska avgifter som ingår i föreningens årsavgift.*

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Återvunna fordringar	8 213	0
Erhållna bidrag	0	53 952
Övriga rörelseintäkter	3 428	21 595
Summa övriga rörelseintäkter	**11 641**	**75 547**

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	−224 869	−948 665
Reparationer	−131 609	−338 038
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−235 958	−228 473
Försäkringspremier	−129 717	−112 177
Digitala tjänster	−253 651	−191 050
Återbäring från Riksbyggen	4 200	900
Obligatoriska besiktningar	0	−56 250
Bevakningskostnader	−14 333	−3 285
Snö- och halkbekämpning	−18 559	−73 973
Drift och förbrukning, övrigt	−15 750	−15 753
Förbrukningsinventarier	−25 974	−18 248
Vatten	−349 656	−382 304
Fastighetsel	−206 956	−232 083
Uppvärmning	−1 232 701	−1 147 669
Sophantering och återvinning	−240 830	−175 598
Förvaltningsarvode drift – utemiljö utöver avtal	−61 355	−3 444
Summa driftskostnader	**−3 137 718**	**−3 926 109**

Document ID 092221155575593670 22 Signerat MK, HF, OS, AA, JE, BL, MS

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode	−1 345 284	−1 298 775
IT-kostnader	−3 047	−849
Arvode, yrkesrevisorer	−20 125	−21 375
Övriga förvaltningskostnader	−11 164	−25 130
Kreditupplysningar	−2 805	−14 006
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−24 124	−20 646
Representation	−4 828	−10 539
Kontorsmateriel	−11 775	−12 592
Konstaterade förluster hyror/avgifter	−766	0
Medlems- och föreningsavgifter	−3 300	−5 940
Bankkostnader	−4 505	−4 609
Övriga externa kostnader	−1 777	−2 125
Summa övriga externa kostnader	**−1 433 498**	**−1 416 585**

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Lön till kollektivanställda	−129 160	−145 706
Styrelsearvoden	−17 307	−17 307
Sammanträdesarvoden	−69 040	−65 588
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−101 120	−103 569
Övriga kostnadsersättningar	−23 800	−33 275
Pensionskostnader	0	11 012
Sociala kostnader	−50 746	−49 288
Summa personalkostnader	**−391 173**	**−403 722**

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning Markinventarier	−20 094	−20 094
Avskrivningar tillkommande utgifter	−590 254	−592 130
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	**−610 348**	**−612 225**

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	13 590	20 169
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	2 414	242
Övriga ränteintäkter	151	1 883
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**16 155**	**22 294**

Document ID 09222115557559367022 Signerat MK, HF, OS, AA, JE, BL, MS

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	−539 064	−723 984
Övriga räntekostnader	0	−127
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−539 064**	**−724 110**

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	11 451 589	11 451 589
Mark	3 000 000	3 000 000
Tillkommande utgifter	25 876 351	25 876 351
Markinventarier	243 732	243 732
	40 571 672	**40 571 672**
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	0	0
	0	**0**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**40 571 672**	**40 571 672**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−11 451 589	−11 451 589
Tillkommande utgifter	−13 782 236	−13 190 106
Markinventarier	−103 072	−82 978
	−25 336 897	**−24 724 673**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	−590 254	−592 130
Årets avskrivning markinventarier	−20 094	−20 094
	−610 348	**−612 224**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−25 947 245**	**−25 336 897**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**14 624 427**	**15 234 775**
Varav		
Byggnader	0	0
Mark	3 000 000	3 000 000
Tillkommande utgifter	11 413 862	12 094 115
Markinventarier	120 566	140 660

Document ID 09222115557559367022 Signerat MK, HF, OS, AA, JE, BL, MS

Taxeringsvärden

Bostäder	98 000 000	102 000 000
Lokaler	839 000	1 455 000
Totalt taxeringsvärde	**98 839 000**	**103 455 000**
varav byggnader	*67 578 000*	*65 608 000*
varav mark	*31 261 000*	*37 847 000*

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-06-30	2024-06-30
Andelar i Riksbyggens Intresseförening	264 000	264 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	**264 000**	**264 000**

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	4 603	9 658
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**4 603**	**9 658**

Not 13 Övriga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Förskott avseende utlägg	0	3 398
Skattekonto	7 659	7 502
Summa övriga fordringar	**7 659**	**10 900**

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	9 095	3 431
Förutbetalda försäkringspremier	68 530	61 187
Förutbetalda driftkostnader	3 421	3 285
Förutbetalt förvaltningsarvode	343 004	329 638
Förutbetald digitala tjänster	77 106	48 639
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**501 157**	**446 180**

Document ID 09222115557559367022 Signerat MK, HF, OS, AA, JE, BL, MS

Not 15 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Bankmedel	982 059	174 134
Transaktionskonto	1 179 952	903 825
Summa kassa och bank	**2 162 011**	**1 077 959**

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	14 682 958	14 692 958
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-40 000	-157 772
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	−14 642 958	-14 535 186
Långfristig skuld vid årets slut	**0**	**0**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	2,92%	2025-08-15	3 807 968,00	0,00	0	3 807 968,00
SBAB	2,90%	2026-05-12	3 464 990,00	0,00	0	3 464 990,00
SBAB	3,15%	2026-02-16	6 000 000,00	0,00	10 000,00	5 990 000,00
SBAB	2,86%	2025-12-11	1 420 000,00	0,00	0	1 420 000,00
Summa			**14 692 958,00**	**0,00**	**10 000,00**	**14 682 958,00**

*Senast kända räntesatser

Föreningen har begärt att få pausa amorteringarna hos banken, och har därför inte amorterat på lånen från och med januari 2024. Under våren 2025 har amortering påbörjats på ett lån. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 40 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi samtliga lån som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år. Av den långfristiga skulden förfaller 160 tkr 2-5 år efter balansdagen. Resterande skuld förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 17 Leverantörsskulder

	2025-06-30	2024-06-30
Leverantörsskulder	480 568	447 808
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	300
Summa leverantörsskulder	**480 568**	**448 108**

Not 18 Skatteskulder

	2025-06-30	2024-06-30
Skatteskulder	20 072	19 137
Summa skatteskulder	**20 072**	**19 137**

Document ID 09222115557559367022 Signerat MK, HF, OS, AA, JE, BL, MS

Not 19 Övriga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Skuld sociala avgifter och skatter	89 703	85 714
Oidentifierade inbetalningar	7 107	0
Summa övriga skulder	**96 810**	**85 714**

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna räntekostnader	15 872	22 546
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	72 161	1 888
Upplupna elkostnader	13 598	15 865
Upplupna vattenavgifter	31 027	0
Upplupna värmekostnader	50 882	49 176
Upplupna revisionsarvoden	19 000	18 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	39 693	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	497 222	463 174
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**739 455**	**570 648**

Not 21 Ställda säkerheter	**2025-06-30**	**2024-06-30**
Fastighetsinteckning	25 748 800	25 748 800

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar förenings ekonomiska ställning, inträffat.

Document ID 09222115557559367022 Signerat MK, HF, OS, AA, JE, BL, MS

Årsredovisningens innehåll blev klart den 6 oktober 2025.

Styrelsens underskrifter

_____
Växjö dag som framgår av vår elektroniska signatur

Monica Karlsson Ordförande	Henrik Fagelberg
Oskar Svensson Vice Ordförande	Albin Arvidsson
Jeannette Engvall	

Vår revisionsberättelse har lämnats dag som framgår av vår elektroniska signatur

Mikael Svensson Auktoriserad Revisor Ernst & Young AB, Växjö	Bo Lundquister Förtroendevald revisor

Document ID 09222115557559367022 Signerat MK, HF, OS, AA, JE, BL, MS

Verifikat

Document ID 09222115557559367022

Dokument

211303 Årsredovisning 2024-2025 Huvuddokument 24 sidor Startades 2025-10-09 15:21:19 CEST (+0200) av Ulrika Nyman (UN) Färdigställt 2025-10-21 12:46:39 CEST (+0200)	211303 Bilagor 2024-2025.pdf Bilaga 1 5 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Ulrika Nyman (UN)

Initierare

Ulrika Nyman (UN)
Riksbyggen
ulrika.nyman@riksbyggen.se

Signerare

Monica Karlsson (MK) monkakarlsson@bredband2.com +46733104504 Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Daga Yvonne Monica Karlsson" Signerade 2025-10-19 12:45:40 CEST (+0200)	Henrik Fagelberg (HF) henrikfagelberg@gmail.com Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HENRIK FAGELBERG" Signerade 2025-10-09 20:19:36 CEST (+0200)
Oskar Svensson (OS) oskar.emil.svensson@gmail.com Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Oskar Emil Svensson" Signerade 2025-10-09 15:23:57 CEST (+0200)	Albin Arvidsson (AA) albinarvidsson97@gmail.com Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ALBIN ERIK ARNE ARVIDSSON" Signerade 2025-10-09 16:22:27 CEST (+0200)

Verifikat

Document ID 09222115557559367022

Jeannette Engvall (JE)
jeannette.engvall@riksbyggen.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jeannette Ingrid Margareta Engvall"
Signerade 2025-10-10 07:59:25 CEST (+0200)

Bo Lundquister (BL)
lundquisterb@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BO LUNDQUISTER"
Signerade 2025-10-20 09:47:45 CEST (+0200)

Mikael Svensson (MS)
mikael.svensson@se.ey.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MIKAEL SVENSSON"
Signerade 2025-10-21 12:46:39 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Växjöhus nr 3, org.nr 729500-3102

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Växjöhus nr 3 för räkenskapsåret 2024-07-01 – 2025-06-30.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. 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.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt 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 misstag. 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 misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som 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 misstag, 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 misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av räkenskapsåret 2024-07-01 – 2025-06-30 samt 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 uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Mikael Svensson
Auktoriserad revisor

Bo Lundquister
Förtroendevald revisor

Document ID 09222115557559369466 Signerat BL, MS

Verifikat

Document ID 09222115557559369466

Dokument

211303 Revisionsberättelse
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2025-10-09 15:25:35 CEST (+0200) av Ulrika Nyman (UN)
Färdigställt 2025-10-21 12:47:40 CEST (+0200)

Initierare

Ulrika Nyman (UN)
Riksbyggen
ulrika.nyman@riksbyggen.se

Signerare

Bo Lundquister (BL)
lundquisterb@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BO LUNDQUISTER"
Signerade 2025-10-14 10:32:27 CEST (+0200)

Mikael Svensson (MS)
mikael.svensson@se.ey.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MIKAEL SVENSSON"
Signerade 2025-10-21 12:47:40 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

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

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

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

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

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

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

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

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

Förlagsinsats
Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.
Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.
För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

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

Interimsfordringar
Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.
Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.
Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder
Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.
Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.
Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

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

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

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

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

Skuldkvot
Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet
Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter
Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader
Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.
För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.
Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.
Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Riksbyggen Bostadsrättsförening Växjöhus nr 3

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsförening 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