Årsredovisning

2024-07-01 – 2025-06-30

RB BRF Växjöhus nr 5
Org nr: 729500-3128



Document ID 09222115557560329776 Signerat AB, JJ, GS, JS, TB, MS, HW

Styrelsen har ordet:

RBF Växjöhus nr 5 är en bostadsrättsförening med mycket god ekonomi, en aktivt arbetande styrelse samt med bostäder som har ett mycket attraktivt läge. På endast fem minuter till fots når du sjukhus, vårdcentral, resecentrum samt stadens centrala delar.

Flera skolor och förskolor finns i närområdet liksom grönområden och naturreservat för rekreation. Fastigheten ligger nära men inte direkt vid genomfart, så trafikstörningarna är minimala trots närheten till Växjö city.

Belåningsgraden på huset jämfört med nyproduktion är mycket låg, endast 296 kr/m^2. Föreningen amorterar löpande på befintliga fastighetslån och f n uppgår amorteringen till 45 000 kr/kvartal, d v s årlig amortering om 180 000 kr.

Fastigheten underhålls löpande och avgifterna är låga.

Föreningen har för området gott om p-platser till förmånliga priser, det finns 24 st på 35 lägenheter. Till dessa är det separat kö med kort varsel.

På gården finns uteplats med möjlighet att låna föreningens grill.

Vi välkomnar dig till vår trevliga förening!

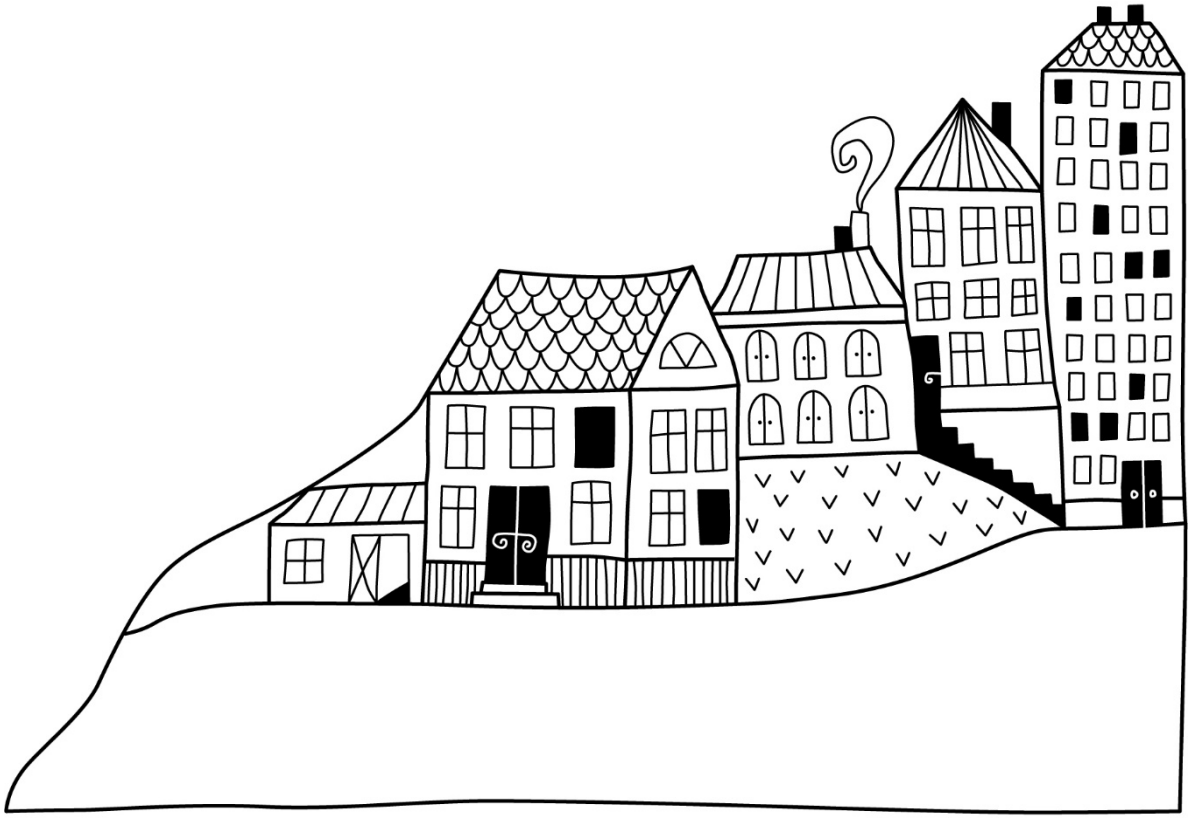
Med vänlig hälsning,

Styrelsen för RBF Växjöhus nr 5

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 9
Balansräkning 10
Kassaflödesanalys 12
Noter 13

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista



Document ID 092221155575603297776 Signerat AB, JJ, GS, JS, TB, MS, HW

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Växjöhus nr 5 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 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1960-10-10. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1963-03-15 och nuvarande stadgar registrerades 2025-02-03.

Föreningen har sitt säte i Växjö kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år främst pga. ökade underhållskostnader. Kostnaderna för el har ökat jämfört med föregående år, samtidigt som kostnaden för fjärrvärme, vatten och avfallshantering har minskat något. Jämfört med budget så är årets resultat 131 tkr lägre, detta kan förklaras med att ingen kostnad för underhåll budgeterades.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 85% till 111%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som ska villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens lån är rörligt och villkorsändras var tredje månad.

I resultatet ingår avskrivningar med 158 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 306 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Vulkan 4 i Växjö kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 35 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1965. Fastighetens adress är Trädgårdsgatan 20 och Tegnérgatan 4 och 6 i Växjö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Styrelseförsäkring ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 rum och kök	9	
2 rum och kök	14	
3 rum och kök	8	
4 rum och kök	4	
	35	

Document ID 092221155575603297776 Signerat AB, JJ, GS, JS, TB, MS, HW

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal garage	8	
Antal p-platser	25	Inkl gästparkering

Total tomtarea	1 872 m²
Total bostadsarea	2 022 m²

Årets taxeringsvärde	26 600 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	28 800 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Återvinning	Stena Recycling AB
Administrationsavtal, nycklar och taggar	Certego AB
El (el-nät)	VEAB
Fjärrvärme	VEAB
Vatten	Växjö kommun
Sophantering	SSAM AB
Bredband	Telia AB
Kabel-TV	Telia AB
Fastighetsförsäkring inkl. bostadsrättstillägg	Folksam
El (förbrukning)	Luleå Energi

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 36 tkr och planerat underhåll för 125 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:
Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 6 296 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 629 tkr (311 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 245 kr/m².

Document ID 09222115557560329776 Signerat AB, JJ, GS, JS, TB, MS, HW

Föreningens underhållsfond uppgick vid bokföringsårets ingång totalt till 2 455 tkr. Avsättning har skett enligt budget för 2024/2025 med 496 tkr. Under året har 125 tkr tagits i anspråk av underhållsfonden. Vid bokföringsårets slut uppgick den totalt underhållsfonden till 2 825 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte	1997/1998	
Fönster	2004	
Plattläggning	2010	Plattläggning entrégång
Belysning	2010	Byte av belysning
Entrépartier	2011	Byte av entrépartier
Tvättutrustning	2011	Avfuktare utbytt
Låssystem	2012	Byte av låssystem inkl. porttelefon
Asfalt	2013	Svackor åtgärdade
Målning	2014	Ommålning carport
Utemiljö	2013-2014	Platt- och gräsytor, häckar, planteringar
Huskropp utvändigt	2017	Entrépartier och skärmtak
Huskropp utvändigt	2018	Fasadtvätt och målning
Garage och p-platser	2018	Nya platser tillkomna
Huskropp utvändigt	2019	Lagning puts och balkonger
Gemensamma utrymmen	2020-2021	Tvättstugeutrustning, 2 maskiner samt torkskåp
Huskropp utvändigt	2020-2021	Balkonger och isolering vindar (energiåtgärd)
Huskropp utvändigt	2021-2022	Tak (papp)
Gemensamma utrymmen	2022-2023	Målning entréer/räcke invändigt samt oljning entrédörrar
Huskropp utvändigt	2022-2023	Takarbeten garage
Tvättutrustning	2022-2023	Ny tumlare

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	124 699

Planerat underhåll	År	Kommentar
Installationer	2025-2026	Värmesystem, elcentral mm

Document ID 09222115557560329776 Signerat AB, JJ, GS, JS, TB, MS, HW

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Andreas Bernesson	Ordförande	2026
Jennie Johansson	Sekreterare	2025
Gunvor Svensson	Vice ordförande	2026
Johannes Svennerberg	Ledamot	2025
Therése Bergman	Ledamot Riksbyggen	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Daniel Eriksson	Suppleant	2025
Marcus Wichardt	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young AB Växjö	Auktoriserad revisor, Mikael Svensson	2025
Henrik Wärn	Förtroendevald revisor	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
David Pyrell	2025
Amanda Vernersson	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året gjort en extraamortering på 260 000kr. Inga övriga händelser har inträffat som har påverkan på föreningens ekonomi.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 48 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 48 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2024-07-01 då den höjdes med 2,9 %.

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

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 750 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte obligatoriska avgifter, såsom bredband, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Document ID 09222115557560329776 Signerat AB, JJ, GS, JS, TB, MS, HW

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	1 754	1 746**	1 567	1 564	1 440
Resultat efter finansiella poster*	148	236	−217	−88	−262
Resultat exkl avskrivningar	306	394	−59	70	−104
Årets kassaflöde	−147	−210	−158	−117	−428
Soliditet %*	70	57	45	48	46
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	92	82	85	85	93
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	799	719	693	695	696
Driftkostnader kr/kvm	479	563	733	675	692
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	417	540	539	517	483
Energikostnad kr/kvm*	234	230	204	198	198
Underhållsfond kr/kvm	1 398	1 214	992	991	999
Sparande kr/kvm*	213	218	164	192	157
Skuldsättning kr/kvm*	296	514	801	890	979
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	296	514	801	890	979
Räntekänslighet %*	0,4	0,7	1,2	1,3	1,4

* obligatoriska nyckeltal

***Skiljer sig från föregående år då Riksbyggen har ändrat hur man beräknar nettoomsättningen*

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) 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) 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. Normalvärde: 200 kr/kvm

Document ID 092221155575603297776 Signerat AB, JJ, GS, JS, TB, MS, HW

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.
Riktvärde: Lågt = <120 kr/kvm, medel minus = 121 – 200 kr/kvm, medel plus = 201 – 300 kr/kvm, högt = >301 kr/kvm.

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.
Riktvärde: Låg = <3000 kr/kvm, normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm, hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm, mycket hög = >15 000 kr/kvm.

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.
Riktvärde: Låg = <5%, normal = 5 – 9%, hög = 9 – 15%, mycket hög = >15%.

Document ID 09222115557560329776 Signerat AB, JJ, GS, JS, TB, MS, HW

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Reservfond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	159 684	11 658	2 454 683	−998 919	236 008
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				236 008	−236 008
Reservering underhållsfond			496 000	−496 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			−124 699	124 699	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0			
Överföring från uppskrivningsfonden				0	
Årets resultat					147 685
Vid årets slut	**159 684**	**11 658**	**2 825 984**	**−1 134 212**	**147 685**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−762 911
Årets resultat	147 685
Årets fondreservering enligt stadgarna	−496 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	124 699
Summa	**−986 527**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Extra reservering till underhållsfonden	0
Att balansera i ny räkning i kr	**- 986 527**

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

Document ID 09222115557560329776 Signerat AB, JJ, GS, JS, TB, MS, HW

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 754 382	1 746 024
Övriga rörelseintäkter	Not 3	870	30 507
Summa rörelseintäkter		**1 755 252**	**1 776 531**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−967 593	−1 138 223
Övriga externa kostnader	Not 5	−419 874	−171 177
Personalkostnader	Not 6	−51 900	−42 323
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−158 192	−158 192
Summa rörelsekostnader		**−1 597 559**	**−1 509 915**
Rörelseresultat		**157 693**	**266 616**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	21 832	25 191
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	−31 839	−55 799
Summa finansiella poster		**−10 007**	**−30 608**
Resultat efter finansiella poster		**147 685**	**236 008**
Årets resultat		**147 685**	**236 008**

Document ID 09222115557560329776 Signerat AB, JJ, GS, JS, TB, MS, HW

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	1 865 615	2 023 807
Summa materiella anläggningstillgångar		**1 865 615**	**2 023 807**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	52 500	52 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		**52 500**	**52 500**
Summa anläggningstillgångar		**1 918 115**	**2 076 307**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	0	136
Övriga fordringar	Not 13	896	386
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	44 623	134 325
Summa kortfristiga fordringar		**45 519**	**134 847**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	925 152	1 072 510
Summa kassa och bank		**925 152**	**1 072 510**
Summa omsättningstillgångar		**970 671**	**1 207 357**
Summa tillgångar		**2 888 786**	**3 283 665**

Document ID 09222115557560329776 Signerat AB, JJ, GS, JS, TB, MS, HW

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		159 684	159 684
Reservfond		11 658	11 658
Fond för yttre underhåll		2 825 984	2 454 683
Summa bundet eget kapital		**2 997 326**	**2 626 024**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−1 134 212	−998 919
Årets resultat		147 685	236 008
Summa fritt eget kapital		**−986 527**	**−762 911**
Summa eget kapital		**2 010 799**	**1 863 114**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	0	0
Summa långfristiga skulder		**0**	**0**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	599 073	1 039 073
Leverantörsskulder	Not 17	36 429	171 878
Skatteskulder	Not 18	7 692	5 559
Övriga skulder	Not 19	14 732	22 001
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	220 061	182 041
Summa kortfristiga skulder		**877 987**	**1 420 551**
Summa eget kapital och skulder		**2 888 786**	**3 283 665**

Document ID 09222115557560329776 Signerat AB, JJ, GS, JS, TB, MS, HW

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	157 693	266 616
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	158 192	158 192
	315 885	**424 809**
Erhållen ränta	26 557	27 941
Erlagd ränta	−34 379	−58 094
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**308 063**	**394 656**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	84 603	522
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	−100 024	−25 465
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**292 642**	**369 713**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−440 000	−580 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−440 000**	**−580 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	−147 358	−210 287
Likvida medel vid årets början	1 072 510	1 282 797
Likvida medel vid årets slut	925 152	1 072 510
Kassa och Bank BR	925 152	1 072 510

Document ID 09222115557560329776 Signerat AB, JJ, GS, JS, TB, MS, HW

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 (slutavskriven)	Linjär	
Badrumsrenovering 3 %	Linjär	33
Fönsterbyte 3 %	Linjär	33

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Document ID 092221155557560329776 Signerat AB, JJ, GS, JS, TB, MS, HW

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

Not 2 Nettoomsättning*

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Årsavgifter, bostäder	1 517 220	1 452 734
Hyror, bostäder	1 200	55 390
Hyror, garage	39 840	39 840
Hyror, p-platser	65 820	65 820
Hyror, övriga	6 300	7 240
Kabel-tv-avgifter	97 920	97 920
Övriga avgifter	0	750
Övriga ersättningar	26 081	26 336
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	−6
Summa nettoomsättning	**1 754 382**	**1 746 024**

**Not 2 är förändrad jämfört med frg år då beräkningen av nettoomsättningen har förändrats. Se även not 3.*

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Övriga rörelseintäkter	870	660
Försäkringsersättningar	0	29 847
Summa övriga rörelseintäkter	**870**	**30 507**

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	−124 699	−46 002
Reparationer	−35 723	−14 175
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−60 340	−57 050
Försäkringspremier	−35 381	−30 596
Kabel- och digital-TV	−132 636	−109 238
Återbäring från Riksbyggen	1 100	400
Systematiskt brandskyddsarbete	−4 300	−11 830
Serviceavtal	−9 366	−10 756
Snö- och halkbekämpning	−21 886	−50 844
Statuskontroll	0	−40 000
Förbrukningsinventarier	−11 545	−1 027
Vatten	−80 677	−87 577
Fastighetsel	−61 336	−72 318
Uppvärmning	−332 029	−306 175
Sophantering och återvinning	−53 088	−47 279
Förvaltningsarvode drift*/utemiljö	−5 689	−253 754
Summa driftskostnader	**−967 593**	**−1 138 223**

**Förvaltningsarvode drift är från och med räkenskapsåret 2024/2025 redovisat tillsammans med förvaltningsarovde administration, se not 5.*

Document ID 09222115557560329776 Signerat AB, JJ, GS, JS, TB, MS, HW

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration *(se kommentar not 4)*	−380 167	−120 358
IT-kostnader	−1 789	0
Arvode, yrkesrevisorer	−17 847	−14 768
Övriga förvaltningskostnader	−1 323	−3 525
Kreditupplysningar	−1 230	−2 373
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−4 871	−4 845
Representation	−3 568	0
Kontorsmateriel	−3 801	−5 434
Telefon och porto	1	−1 789
Medlems- och föreningsavgifter	0	−1 575
Konsultarvoden	0	−13 656
Bankkostnader	−2 809	−2 854
Övriga externa kostnader	−2 469	0
Summa övriga externa kostnader	**−419 874**	**−171 177**

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Styrelsearvoden	−9 500	−9 500
Sammanträdesarvoden	−26 000	−22 360
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−3 560	−1 500
Sociala kostnader	−12 840	−8 963
Summa personalkostnader	**−51 900**	**−42 323**

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

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivningar tillkommande utgifter	−158 192	−158 192
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**−158 192**	**−158 192**

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	21 779	25 064
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	37	93
Övriga ränteintäkter	16	33
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**21 832**	**25 191**

Document ID 09222115557560329776 Signerat AB, JJ, GS, JS, TB, MS, HW

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	−31 838	−55 799
Övriga räntekostnader	−1	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−31 839**	**−55 799**

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	1 094 193	1 094 193
Mark	446 924	446 924
Tillkommande utgifter	5 980 592	5 980 592
	7 521 709	**7 521 709**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**7 521 709**	**7 521 709**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−1 094 193	−1 094 193
Tillkommande utgifter	−4 403 709	−4 245 517
	−5 497 902	**−5 339 710**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	−158 192	−158 192
	−158 192	**−158 192**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−5 656 094**	**−5 497 902**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**1 865 615**	**2 023 807**
Varav		
Mark	446 924	446 924
Tillkommande utgifter	1 418 691	1 576 883
Taxeringsvärden		
Bostäder	26 600 000	28 800 000
Totalt taxeringsvärde	**26 600 000**	**28 800 000**
varav byggnader	*18 600 000*	*18 800 000*
varav mark	*8 000 000*	*10 000 000*

Document ID 09222115557560329776 Signerat AB, JJ, GS, JS, TB, MS, HW

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-06-30	2024-06-30
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	52 500	52 500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	**52 500**	**52 500**

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	0	136
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**0**	**136**

Not 13 Övriga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	896	386
Summa övriga fordringar	**896**	**386**

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	4 948	9 673
Förutbetalda försäkringspremier	18 692	16 689
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	92 998
Förutbetald kabel-tv-avgift	14 585	8 202
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 398	6 763
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**44 623**	**134 325**

Not 15 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Bankmedel	650 023	723 519
Transaktionskonto	275 129	348 991
Summa kassa och bank	**925 152**	**1 072 510**

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	599 073	1 039 073
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-180 000	-180 000
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-419 073	-859 073
Summa övriga skulder till kreditinstitut	**0**	**0**

Document ID 09222115557560329776 Signerat AB, JJ, GS, JS, TB, MS, HW

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,932%	2025-08-28	1 039 073	0,00	440 000	599 073
Summa			**1 039 073**	**0,00**	**440 000**	**599 073**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 180 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 419 073 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisas Swedbank lån om 599 073 kr 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.

Not 17 Leverantörsskulder

	2025-06-30	2024-06-30
Leverantörsskulder	36 429	171 878
Summa leverantörsskulder	**36 429**	**171 878**

Not 18 Skatteskulder

	2025-06-30	2024-06-30
Skatteskulder	7 692	5 559
Summa skatteskulder	**7 692**	**5 559**

Not 19 Övriga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	14 732	14 732
Skuld sociala avgifter och skatter	0	7 269
Summa övriga skulder	**14 732**	**22 001**

Document ID 09222115557560329776 Signerat AB, JJ, GS, JS, TB, MS, HW

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna sociala avgifter	8 035	2 100
Upplupna räntekostnader	1 610	4 150
Upplupna elkostnader	4 406	4 981
Upplupna vattenavgifter	7 170	0
Upplupna värmekostnader	13 426	12 650
Upplupna kostnader för renhållning	3 795	1 316
Upplupna revisionsarvoden	17 000	14 153
Upplupna styrelsearvoden	23 080	7 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	141 539	135 691
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**220 061**	**182 041**

Not 21 Ställda säkerheter	**2025-06-30**	**2024-06-30**
Fastighetsinteckning	5 292 000	5 292 000

Not 22 Eventualförpliktelser

Inga eventualförpliktelser.

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Document ID 09222115557560329776 Signerat AB, JJ, GS, JS, TB, MS, HW

Årsredovisningens innehåll blev klart den 21 oktober 2025

Styrelsens underskrifter

_____
Växjö dag som framgår av vår elektroniska signatur

_____	_____
Andreas Bernesson Ordförande	Jennie Johansson
_____	_____
Gunvor Svensson Vice ordförande	Johannes Svennerberg
_____	
Therése Bergman	

Vår revisionsberättelse har lämnats dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

_____	_____
Mikael Svensson Auktoriserad revisor	Henrik Wärn Förtroendevald revisor

Document ID 09222115557560329776 Signerat AB, JJ, GS, JS, TB, MS, HW

Verifikat

Document ID 09222115557560329776

Dokument

211305 Årsredovisning 20242025
Huvuddokument
23 sidor
Startades 2025-10-21 15:58:19 CEST (+0200) av Lena Artursson (LA)
Färdigställt 2025-10-26 08:34:09 CET (+0100)

Initierare

Lena Artursson (LA)
Riksbyggen
lena.artursson@riksbyggen.se

Signerare

Andreas Bernesson (AB)
andreas.bernesson@abro.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Andreas Krister Johan Bernesson"
Signerade 2025-10-23 10:28:17 CEST (+0200)

Jennie Johansson (JJ)
jenniejohansson733@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JENNIE TERESIA ANETTE JOHANSSON"
Signerade 2025-10-25 11:11:54 CEST (+0200)

Gunvor Svensson (GS)
wilmaliceyoyoye@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ELSA GUNVOR SVENSSON"
Signerade 2025-10-21 16:14:24 CEST (+0200)

Johannes Svennerberg (JS)
jsvennerberg@hotmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOHANNES SVENNERBERG"
Signerade 2025-10-21 16:40:35 CEST (+0200)

Verifikat

Document ID 09222115557560329776

Therese Bergman (TB)
therese.bergman@riksbyggen.se
Signerade 2025-10-22 11:33:59 CEST (+0200)

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

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MIKAEL SVENSSON"
Signerade 2025-10-26 08:34:09 CET (+0100)

Henrik Wärn (HW)
henrikwarn123@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Henrik Wärn"
Signerade 2025-10-22 15:25:45 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 5

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Växjöhus nr 5 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

Henrik Wärn
Förtroendevald revisor

Document ID 09222115557560332607 Signed LA, HW, MS

Verification

Document ID 09222115557560332607

Document

Revisionsberättelse
Main document
2 pages
Initiated on 2025-10-21 16:08:31 CEST (+0200) by Lena Artursson (LA)
Finalised on 2025-10-26 08:37:07 CET (+0100)

Signatories

Lena Artursson (LA)
Riksbyggen
lena.artursson@riksbyggen.se
Signed 2025-10-21 16:08:32 CEST (+0200)

Henrik Wärn (HW)
henrikwarn123@gmail.com

BankID

The name returned by Swedish BankID was "Henrik Wärn"
Signed 2025-10-22 15:27:16 CEST (+0200)

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

BankID

The name returned by Swedish BankID was "MIKAEL SVENSSON"
Signed 2025-10-26 08:37:07 CET (+0100)

Verification

Document ID 09222115557560332607

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: 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.

RB BRF Växjöhus nr 5

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Växjöhus nr 5 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