Årsredovisning

2024-07-01 – 2025-06-30

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Växjöhus nr 10
Org nr: 716403-7546

Obs! Spara din årsredovisning. Du kan behöva den i kontakt med din bank eller vid försäljning.

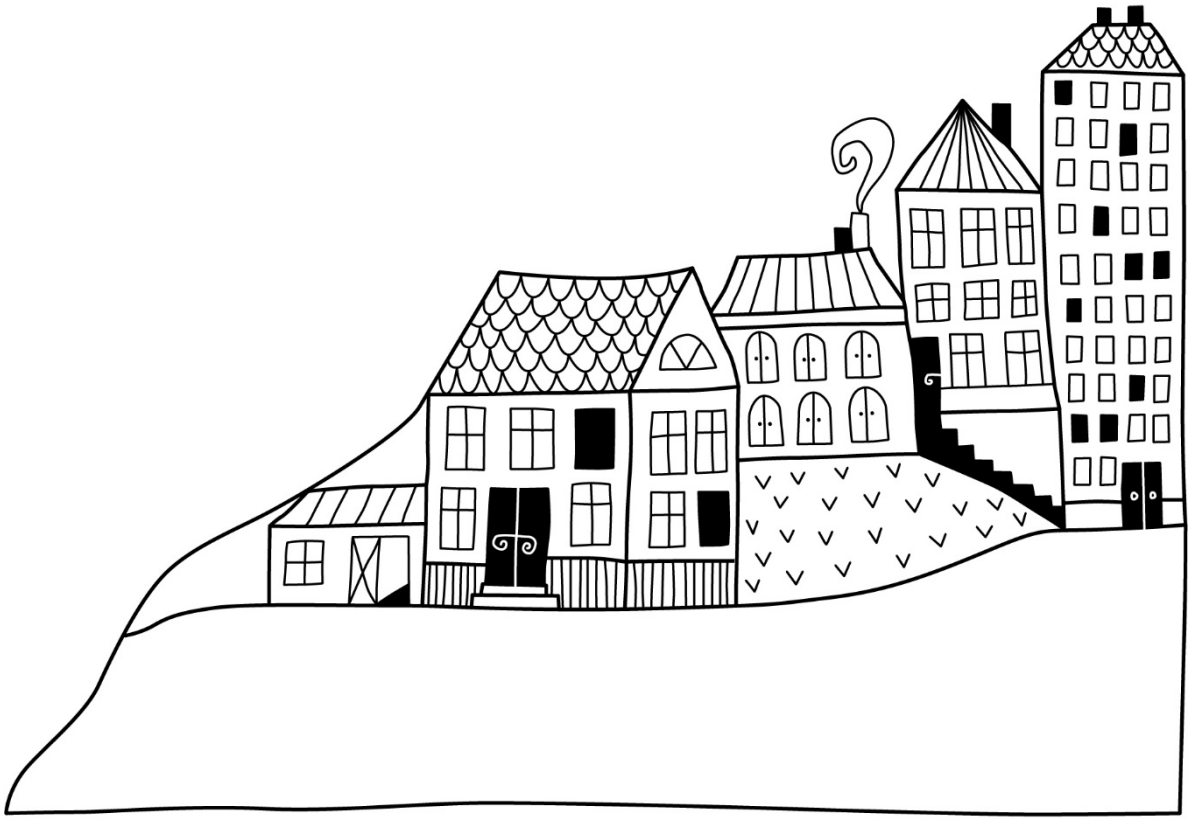


Document ID 09222115557560190641 Signerat SC, TE, PS, JE, BB, AK

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 9
Balansräkning 10
Kassaflödesanalys 12
Noter 13

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista
Nyckeltal



Document ID 092221155575601906 41 Signerat SC, TE, PS, JE, BB, AK

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Växjöhus nr 10 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 11 317 347 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1981-09-10. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1985-03-13 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-02.

Föreningen har sitt säte i Växjö kommun.

Årets resultat är 858 tkr bättre än föregående år. Anledningen till detta är lägre kostnader för föreningen för underhåll och reparationer.

Föreningens intäkter har ökat jämfört med föregående år. Kostnaderna för reparationer och underhåll är lägre. Även räntekostnaderna är lägre då föreningen under året extra amorterat och slutbetalat ett lån. Driftskostnaderna har ökat något, främst är det kostnaden för el, fjärrvärme och avfall som har ökat.
Jämfört med budget gör föreningen ett bättre resultat. Anledningen till detta är att föreningen utfört mindre underhåll mot vad som var budgeterat och att driftskostnaderna är lägre.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 85% till 190%.

Kommande verksamhetsår har föreningen inga lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 434 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 632 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Trillan 2 i Växjö Kommun. På fastigheten finns 7 byggnader med 46 lägenheter samt 2 kvartershus innehållande samlingslokal, skyddsrum och tvättstuga. Vidare finns på tomten 46 kallgarage och 29 p-platser. Fastighetens adress är Allmogevägen 12-104 i Växjö.

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

Document ID 09222115557560190641 Signerat SC, TE, PS, JE, BB, AK

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	13
3 rum och kök	17
4 rum och kök	8
5 rum och kök	8

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal garage	46
Antal p-platser	29

Total tomtarea	16 996 m²
Bostäder bostadsrätt	4 341 m²
Lokaler bostadsrätt, Tre trillor	295 m²

Årets taxeringsvärde	60 200 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	56 000 000 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
Tele 2 Sverige AB	Kabel-TV
Folksam	Fastighetsförsäkring
Luleå Energi	El (förbrukning)
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Suez Recycling AB	Återvinning
VEAB	El (nät)
VEAB	Fjärrvärme
Växjö kommun	Vatten
SSAM AB	Sophantering
AK Kyl och Tvätt	Service tvättutrustning

Document ID 09222115557560190641 Signerat SC, TE, PS, JE, BB, AK

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 203 tkr och planerat underhåll för 85 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:
Föreningens underhållsplan uppdaterades under 2025 och visar på ett underhållsbehov på 41 909 tkr de närmaste 30 åren eller 1 397 tkr/år (301 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 870 tkr (187 kr/m²).
Styrelsens intention är att på sikt öka avsättningsnivån eller se över andra alternativ för att klara kommande långsiktiga underhåll.
För kvartershuset Tre Trillor underhållsbehov ska fördelningen av kostnader ske efter fördelningsnycklar mellan Brf Trillan 1 (51%), Brf Växjöhus nr 10 (21%) och Brf Växjöhus nr 12 (28%).

Underhållsfond:
Föreningens underhållsfond uppgick vid bokföringsårets ingång totalt till 7 376 tkr. Avsättning har skett med 870 tkr. Under året har 85 tkr tagits i anspråk av underhållsfonden. Vid bokföringsårets slut uppgick underhållsfonden totalt till 8 161 tkr.

Document ID 09222115557560190641 Signerat SC, TE, PS, JE, BB, AK

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Tvättstugeutrustning	2010	Byte av tumlare
Utemiljö	2010	Plattläggning
Tvättstugeutrustning	2011	Byte av tvättmaskin PT 31060SI
Garageportar	2011	Byte av garageportar
Fasad	2012	Byte av fasadtegelstenar
Tvättstugeutrustning	2012	Byte av tvättsmaskin
Låssystenm	2014	Byte av lås
Tvättstugeutrustning	2014	Byte av mangel
Utemiljö	2014	Förbättring yttre miljön
Målning	2014	Dörrar
Markinventarier	2014	Stängsel/staket
Tvättstugeutrustning	2015	Nya torkskåp (2 st)
Huskropp utvändigt	2016	Lagning av fasad
Markytor	2016	Kompost 3-Trillor
Innemiljö	2016/2017	Ventilation
Gemensamma utrymmen	2017/2018	Renovering soprum, pardörrar Tre Trillor och installationer
Huskropp utvändigt	2018/2019	Tegellagning
Underhåll	2018/2019	Markytor
Huskropp utvändigt	2019/2020	Taktvätt och behandling
Markytor	2019/2020	Byte av ytterbelysning
Gemensamma utrymmen	2020-2021	Kvarterslokal Tre Trillor utvändig målning o renovering golv
Gemensamma utrymmen	2020-2021	Tvättstuga, tvättmaskin o ventilationsaggregat
Huskropp utvändigt	2020-2021	Målning fönster, fönsterbleck och vindskivor
Huskropp utvändigt	2021-2022	Lagning tegelfasader och sockel samt ÄTA målning/panelbyte
Markytor	2021-2022	Garagelänga åtgärder
Huskropp gemensamma utrymmen	2023	Åtgärder vindar, montering av landgångar
Tvättstugeutrustning	2023	Byte av tvättmaskin
Installationer	2023-2024	Byte av avstägningsventiler

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt – byte av takpannor och byte av luftfilter ute.	84 809

Planerat underhåll	År	Kommentar
Skalskydd	2025	Styrelsen planerar översyn av skalskyddet
OVK-besiktning	2025	

Document ID 09222115557560190641 Signerat SC, TE, PS, JE, BB, AK

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Shirley Corter	Ordförande	2025
Tobias Engen	Ledamot	2025
Mattias Kronstedt	Ledamot	Tom mars 2025
Pehr Sundblad	Ledamot	2025
Jeannette Engvall	Ledamot Riksbyggen	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Caroline Jönsson	Suppleant	2025
Lennart Sjöshult	Suppleant	2025
Sinan Zahroon	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revisorcentrum i Skövde AB, Anders Karlsson	Auktoriserad revisor	2025
Björn Brisére	Förtroendevald revisor	2025

Revisorsuppleant	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Markus Kiminkinen	Förtroendevald revisorsuppleant	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Susanne Werner, sammankallande	2025
Tomas Bolmgren	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen gjort extra amorteringar och på så sätt betalat av ett lån, så att de i dagsläget endast har ett lån kvar.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 60 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 59 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2024-07-01 då den höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2025-07-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 767 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 1 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Document ID 09222115557560190641 Signerat SC, TE, PS, JE, BB, AK

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	3 383	3 244	3 046	2 905	2 854
Resultat efter finansiella poster*	1 198	340	640	753	−177
Resultat exkl avskrivningar	1 632	774	1 074	1 187	257
Årets kassaflöde	−237	−348	137	−790	−244
Soliditet %*	68	59	54	49	41
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	89	90	94	95	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	700	670	629	611	598
Driftkostnader kr/kvm	286	468	355	318	496
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	268	402	315	272	322
Energikostnad kr/kvm*	137	120	108	104	111
Underhållsfond kr/kvm	1 760	1 591	1 470	1 338	1 210
Sparande kr/kvm*	370	233	272	302	229
Skuldsättning kr/kvm*	744	970	1 200	1 403	1 811
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	744	970	1 200	1 403	1 811
Räntekänslighet %*	1,1	1,4	1,9	2,3	3,0

* 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) 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.

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.

Document ID 09222115557560190641 Signerat SC, TE, PS, JE, BB, AK

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.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	668 008	7 376 147	−243 387	339 846
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			339 846	−339 846
Reservering underhållsfond		870 000	−870 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		−84 809	84 809	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0			
Överföring från uppskrivningsfonden			0	
Årets resultat				1 198 181
Vid årets slut	**668 008**	**8 161 338**	**−688 732**	**1 198 181**

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	96 459
Årets resultat	1 198 181
Årets fondreservering enligt stadgarna	−870 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	84 809
Summa	**509 449**

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	**509 449**

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

Document ID 09222115557560190641 Signerat SC, TE, PS, JE, BB, AK

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 382 859	3 244 459
Övriga rörelseintäkter	Not 3	248 517	209 456
Summa rörelseintäkter		**3 631 376**	**3 453 915**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−1 326 483	−2 170 521
Övriga externa kostnader	Not 5	−447 967	−235 650
Personalkostnader	Not 6	−86 315	−98 479
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−434 296	−434 296
Summa rörelsekostnader		**−2 295 061**	**−2 938 946**
Rörelseresultat		**1 336 314**	**514 969**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	22 235	24 798
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	−160 369	−199 921
Summa finansiella poster		**−138 134**	**−175 123**
Resultat efter finansiella poster		**1 198 181**	**339 846**
Årets resultat		**1 198 181**	**339 846**

Document ID 09222115557560190641 Signerat SC, TE, PS, JE, BB, AK

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	11 404 927	11 839 223
Summa materiella anläggningstillgångar		**11 404 927**	**11 839 223**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	69 000	69 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**69 000**	**69 000**
Summa anläggningstillgångar		**11 473 927**	**11 908 223**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	0	115 892
Övriga fordringar	Not 13	1 669	470
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	1 149 485	229 015
Summa kortfristiga fordringar		**1 151 154**	**345 377**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 195 765	1 432 388
Summa kassa och bank		**1 195 765**	**1 432 388**
Summa omsättningstillgångar		**2 346 919**	**1 777 765**
Summa tillgångar		**13 820 847**	**13 685 988**

Document ID 09222115557560190641 Signerat SC, TE, PS, JE, BB, AK

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		668 008	668 008
Fond för yttre underhåll		8 161 338	7 376 147
Summa bundet eget kapital		**8 829 346**	**8 044 155**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−688 732	−243 387
Årets resultat		1 198 181	339 846
Summa fritt eget kapital		**509 449**	**96 459**
Summa eget kapital		**9 338 795**	**8 140 614**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	3 250 000	3 150 000
Summa långfristiga skulder		**3 250 000**	**3 150 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	200 000	1 348 000
Leverantörsskulder	Not 17	102 356	118 516
Skatteskulder	Not 18	10 115	7 308
Övriga skulder	Not 19	503 153	498 465
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	416 427	423 084
Summa kortfristiga skulder		**1 232 052**	**2 395 374**
Summa eget kapital och skulder		**13 820 847**	**13 685 988**

Document ID 092221155557560190641 Signerat SC, TE, PS, JE, BB, AK

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025-06-30	2024-06-30
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 336 314	514 969
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	434 296	434 296
	1 770 610	**949 265**
Erhållen ränta	28 005	19 872
Erlagd ränta	−167 155	−196 586
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 631 460**	**772 551**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	−811 546	−128 120
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	−8 536	71 051
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**811 378**	**715 482**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−1 048 000	−1 063 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−1 048 000**	**−1 063 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	−236 622	−347 518
Likvida medel vid årets början	1 432 388	1 779 906
Likvida medel vid årets slut	1 195 765	1 432 388
Kassa och Bank BR	1 195 765	1 432 388

Document ID 09222115557560190641 Signerat SC, TE, PS, JE, BB, AK

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	65
Standardförbättringar	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Document ID 092221155557560190641 Signerat SC, TE, PS, JE, BB, AK

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	3 331 164	3 194 730
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	−87 639	−87 639
Hyror, bostäder	12 400	0
Hyror, garage	110 400	110 400
Hyror, p-platser	0	15 755
Övriga lokalintäkter	8 407	7 704
Övriga ersättningar	8 128	3 509
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	−2	0
Summa nettoomsättning	**3 382 859**	**3 244 459**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Återvunna fordringar	53 959	0
Övriga rörelseintäkter	51 657	960
Försäkringsersättningar	142 901	208 496
Summa övriga rörelseintäkter	**248 517**	**209 456**

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	−84 809	−307 371
Reparationer	−202 524	−612 117
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−79 304	−74 980
Försäkringspremier	−75 921	−65 655
Kabel- och digital-TV	−87 383	−87 275
Återbäring från Riksbyggen	1 300	400
Systematiskt brandskyddsarbete	−1 271	−4 702
Serviceavtal	−5 973	0
Snö- och halkbekämpning	−27 049	−75 542
Drift och förbrukning, övrigt	0	−2 625
Förbrukningsinventarier	−3 942	−4 652
Fordons- och maskinkostnader	0	−1 286
Vatten	−129 138	−122 854
Fastighetsel	−104 825	−53 826
Uppvärmning	−402 261	−378 493
Sophantering och återvinning	−113 512	−94 211
Förvaltningsarvode drift*/utemiljö	−9 871	−285 333
Summa driftskostnader	**−1 326 483**	**−2 170 521**

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

Document ID 09222115557560190641 Signerat SC, TE, PS, JE, BB, AK

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode *(se kommentar not 4)*	−390 504	−95 655
IT-kostnader	−1 125	−1 500
Arvode, yrkesrevisorer	−21 939	−11 849
Övriga förvaltningskostnader	−3 813	−1 470
Kreditupplysningar	−8 405	−31 903
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−6 981	−4 082
Representation	−1 926	−279
Kontorsmateriel	−10 264	−3 819
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	−77 791
Medlems- och föreningsavgifter	0	−2 070
Konsultarvoden	0	−2 125
Bankkostnader	−3 012	−3 108
Summa övriga externa kostnader	**−447 967**	**−235 650**

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Styrelsearvoden	−20 000	−20 000
Sammanträdesarvoden	−39 600	−46 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−7 860	−8 500
Övriga kostnadsersättningar	0	−250
Sociala kostnader	−18 855	−22 929
Summa personalkostnader	**−86 315**	**−98 479**

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

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning Byggnader	−432 171	−432 171
Avskrivningar tillkommande utgifter	−2 125	−2 125
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**−434 296**	**−434 296**

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	18 128	24 752
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	4 087	0
Övriga ränteintäkter	20	46
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**22 235**	**24 798**

Document ID 09222115557560190641 Signerat SC, TE, PS, JE, BB, AK

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	−160 369	−199 921
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−160 369**	**−199 921**

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	21 608 534	21 608 534
Mark	786 469	786 469
Tillkommande utgifter	42 500	42 500
	22 437 503	**22 437 503**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**22 437 503**	**22 437 503**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−10 564 280	−10 132 110
Tillkommande utgifter	−34 000	−31 875
	−10 598 280	**−10 163 985**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−432 171	−432 171
Årets avskrivning tillkommande utgifter	−2 125	−2 125
	−434 296	**−434 296**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−11 032 576**	**−10 598 281**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**11 404 927**	**11 839 223**
Varav		
Byggnader	10 612 083	11 044 254
Mark	786 469	786 469
Tillkommande utgifter	6 375	8 500
Taxeringsvärden		
Bostäder	60 200 000	56 000 000
Totalt taxeringsvärde	**60 200 000**	**56 000 000**
varav byggnader	*44 000 000*	*41 000 000*
varav mark	*16 200 000*	*15 000 000*

Document ID 09222115557560190641 Signerat SC, TE, PS, JE, BB, AK

Not 11 Aktier och andelar i intresseföretag

	2025-06-30	2024-06-30
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	69 000	69 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	**69 000**	**69 000**

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	0	77 791
Kundfordringar	0	38 101
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**0**	**115 892**

Not 13 Övriga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	1 669	470
Summa övriga fordringar	**1 669**	**470**

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	7 185	12 954
Förutbetalda försäkringspremier	40 109	35 812
Förutbetald kabel-tv-avgift	21 772	21 570
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	125
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 080 419*	158 554
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**1 149 485**	**229 015**

Not 15 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Bankmedel	775 776	751 878
Transaktionskonto	419 989	680 509
Summa kassa och bank	**1 195 765**	**1 432 388**

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	3 450 000	4 498 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−200 000	−500 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-848 000
Långfristig skuld vid årets slut	**3 250 000**	**3 150 000**

Document ID 09222115557560190641 Signerat SC, TE, PS, JE, BB, AK

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	4,19%	2025-08-15	848 000,00	0,00	848 000,00	0,00
SBAB	4,19%	2026-09-10	3 650 000,00	0,00	200 000,00	3 450 000,00
Summa			**4 498 000,00**	**0,00**	**1 048 000,00**	**3 450 000,00**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 200 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 800 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 2 450 000 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 17 Leverantörsskulder

	2025-06-30	2024-06-30
Leverantörsskulder	102 356	118 516
Summa leverantörsskulder	**102 356**	**118 516**

Not 18 Skatteskulder

	2025-06-30	2024-06-30
Skatteskulder	10 115	7 308
Summa skatteskulder	**10 115**	**7 308**

Not 19 Övriga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	490 899	478 179
Skuld sociala avgifter och skatter	12 254	20 286
Summa övriga skulder	**503 153**	**498 465**

Document ID 09222115557560190641 Signerat SC, TE, PS, JE, BB, AK

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna sociala avgifter	5 500	4 516
Upplupna räntekostnader	0	6 786
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	10 625	0
Upplupna elkostnader	7 979	7 457
Upplupna vattenavgifter	28 313	0
Upplupna värmekostnader	45 013	43 993
Upplupna kostnader för renhållning	6 818	3 192
Upplupna revisionsarvoden	11 700	9 750
Upplupna styrelsearvoden	17 625	14 374
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	77 816
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 771	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	280 084	255 201
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**416 427**	**423 084**

Not 21 Ställda säkerheter	**2025-06-30**	**2024-06-30**
Fastighetsinteckningar	22 245 000	22 245 000

Not 22 Eventualförpliktelser	**2025-06-30**	**2024-06-30**
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser		

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång	**2025-06-30**	**2024-06-30**

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

Document ID 09222115557560190641 Signerat SC, TE, PS, JE, BB, AK

Årsredovisningen innehåll godkändes 9 oktober 2025

Styrelsens underskrifter

_____
Växjö dag som framgår av vår elektroniska signatur

_____	_____
Shirley Corter	Pehr Sundblad
_____	_____
Tobias Engen	Jeannette Engvall

Vår revisionsberättelse har lämnats dag som framgår av vår elektroniska signatur

Revisorcentrum i Skövde AB

_____	_____
Anders Karlsson Auktoriserad revisor	Björn Brisére Förtroendevald revisor

Document ID 09222115557560190641 Signerat SC, TE, PS, JE, BB, AK

Verifikat

Document ID 09222115557560190641

Dokument

211310 Årsredovisning 20242025
Huvuddokument
23 sidor
Startades 2025-10-20 13:04:13 CEST (+0200) av Lena Artursson (LA)
Färdigställt 2025-10-29 08:57:15 CET (+0100)

Initierare

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

Signerare

Shirley Corter (SC)
shirley.magnusson-corter@vaxjo.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SHIRLEY MAGNUSSON CORTER"
Signerade 2025-10-20 15:50:29 CEST (+0200)

Tobias Engen (TE)
engen.tobias@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Tobias Karl Emanuel Engen"
Signerade 2025-10-28 13:36:08 CET (+0100)

Pehr Sundblad (PS)
pehr.sundblad@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pehr Sundblad"
Signerade 2025-10-25 16:33:37 CEST (+0200)

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

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jeannette Ingrid Margareta Engvall"
Signerade 2025-10-20 13:17:40 CEST (+0200)

Verifikat

Document ID 09222115557560190641

Björn Brisere (BB) bjorn.brisere@outlook.com	Anders Karlsson (AK) anders@revisorscentrum.se
Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BJÖRN BRISÉRE" Signerade 2025-10-20 15:34:55 CEST (+0200)	Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANDERS KARLSSON" Signerade 2025-10-29 08:57:15 CET (+0100)

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 10

Org.nr 716403-7546

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Växjöhus nr 10 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 för föreningen.

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

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

Det registrerade revisionsbolagets/Den auktoriserade revisorns 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 huruvida 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 på 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 huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Penneo dokumentnyckel: 9V3O4-NF6VQ-FNZSJ-QSJ60-HU8HZ-RET5R

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 bostadsrättslagen och tilllämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida 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

Uttalanden
Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Växjöhus nr 10 för räkenskapsåret 2024-07-01 – 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt god 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 registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets 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.

Skövde och Växjö den dag som framgår av elektronisk underskrift

Revisorscentrum i Skövde AB

Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

Björn Brisére
Förtroendevald revisor

Penneo dokumentnyckel: 9V3O4-NF6VQ-FNZSJ-QSJ60-HU8HZ-RET5R

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ANDERS KARLSSON
Auktoriserad revisor
Serienummer: c36bcbf1b2b1de[…]5169a4b405024
IP: 37.123.xxx.xxx
2025-11-05 13:54:03 UTC

BJÖRN BRISÉRE
Förtroendevald revisor
Serienummer: 37cbf3a0e2f8de[…]b268102ee0bb1
IP: 83.255.xxx.xxx
2025-11-05 14:04:56 UTC

Penneo dokumentnyckel: 9V3O4-NF6VQ-FNZSJ-QSJ60-HU8HZ-RET5R

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se **https://eutl.penneo.com**.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

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 10

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Växjöhus nr 10 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