

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

Riksbyggen Brf Tegnér i Växjö
Org nr: 729500-3086



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf Tegnér i
Växjö får härmed avge årsredovisning
för räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr. Bostadsrättsföreningen registrerades 1963-01-02. Nuvarande stadgar registrerades 2019-01-17.

Föreningen har sitt säte i Växjö kommun.

Årets resultat är 112 tkr bättre än föregående år p.g.a. lägre kostnader för underhåll och konsultarvoden.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 464% till 401%.

I resultatet ingår avskrivningar med 41 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 369 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Vulcan 3 och Vulcan 7 i Växjö Kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med 75 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1965-66. Fastigheternas adress är Tegnérgatan 2 och Trädgårdsgatan 22-24 i Växjö.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	>5 r.o.k.	Summa
6	25	35	3	5	1	75

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
2	29	19

Total tomtarea	6 295 m ²
Bostäder bostadsrätt	5 332 m ²
Lokaler	480 m ²

Årets taxeringsvärde	60 906 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	47 118 000 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

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Systematiskt brandskydd	Riksbyggen
Fastighetsförsäkring	Proinova AB
El (nät)	Växjö Energi AB
Fjärrvärme	Växjö Energi AB
El (rörlig)	Luleå Energi AB
Vatten/Avfall	Växjö kommun/ Södra Småland avfall & Miljö AB
Återvinning	Stena Recycling AB
Kabel-TV	Com Hem AB

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 209 tkr och planerat underhåll för 600 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

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

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar. Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i september 2019 och visar på ett underhållsbehov på 17 524 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 1 752 tkr (329 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 806 tkr (151 kr/m²).

Föreningens underhållsplan uppgick totalt vid verksamhetsårets ingång till 1 382 tkr för föreningens kommande underhåll. Avsättning har skett enligt budget för 2019 med 806 tkr. Under året har 600 tkr tagits i anspråk av underhållsfonden. Vid bokföringsårets slut uppgår den totala underhållsfonden till 1 588 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll
Beskrivning

År

Kommentar

Huskropp	2011	Stamledningsrenovering
Huskropp	2012	Takrenovering
Huskropp	2012	Målning källare
Garage	2013	Byte garagedörrar
Gemensamma utrymmen	2013	Byte bänkskivor, tvättstuga
Huskropp	2013	Byte expansionskärl
Gemensamma utrymmen	2014	Tvättstugeutrustning
Gemensamma utrymmen	2014	Soppanteringskärl
Huskropp	2015	Frånluftsfläktar/Ventilation
Huskropp	2015	Trapphusbelysning
Huskropp	2017-2018	Byte fönster

Årets utförda underhåll
Beskrivning

Belopp

Målning garage/balkonger	332 tkr
Installationer DUC/Övervakning värme	137 tkr
Inköpt tvättstugeutrustning	131 tkr

Planerat underhåll

År

Kommentar

Huskropp	2025	Vatten/Avlopp/El
Huskropp	2026	Värmesystem

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ulrik Hallsten	Ordförande	2020
Petter Alburg	Vice ordförande	2021
Ingrid Alfengård	Ledamot	2020
Sven Johansson	Ledamot	2020
Robert Engström	Ledamot Riksbyggen	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Doris Holm	Suppleant	2020
Edin Verem	Suppleant	2021
Edvin Sjöstrand	Suppleant Riksbyggen	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Tomas Bild	Godkänd revisor	2020
Ingmari Amoson	Förtroendevald revisor	2020
Catharina Holmqvist	Förtroendevald revisor	2020

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Per Milton	
Per Österberg (Sammankallande)	
Marie Alburg	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En brandskada skedde under året och har bekostats av föreningen, fördelning på brandskadan är ännu inte gjort och därav har ingen försäkringsersättning bokats upp.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 98 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 98 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2014-01-01 då den höjdes med 2 % på bostäder och garage. P-platser höjdes med 100 kr/p-plats/månad.

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

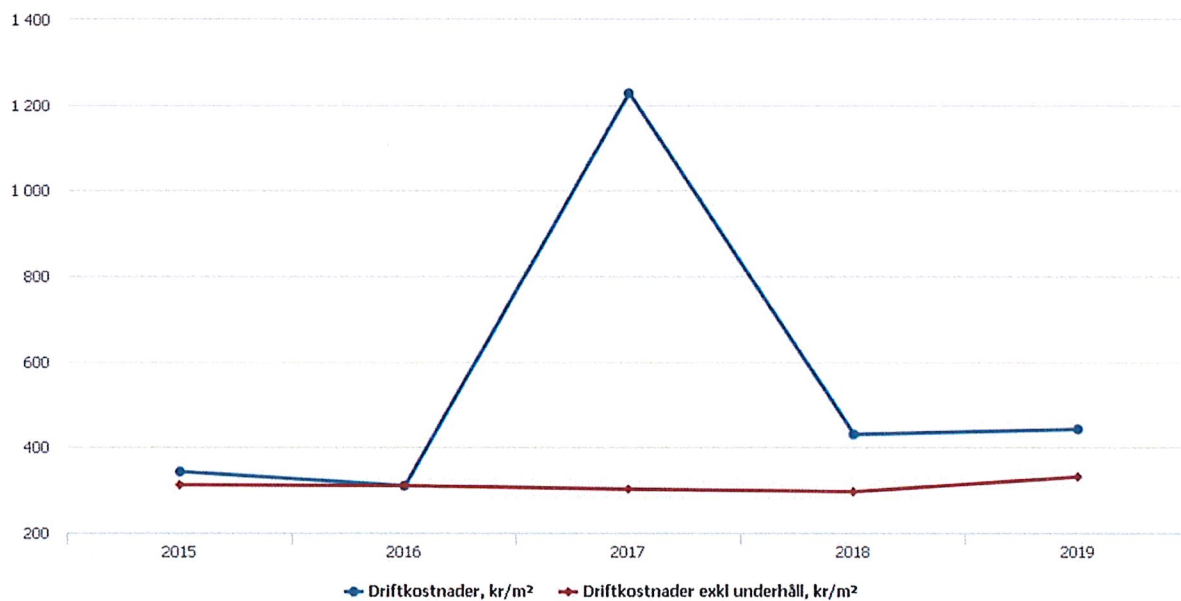
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 534 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 965	2 973	2 972	2 972	2 972
Årets resultat	328	216	-4 229	942	762
Resultat exklusive avskrivningar	369	354	-4 052	1 119	939
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-437	-446	-4 852	319	139
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	151	150	148	150	150
Balansomslutning	3 795	3 244	4 277	7 333	6 304
Soliditet %	81	85	60	92	93
Likviditet %	401	464	180	1 081	1 023
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	534	534	534	534	534
Driftkostnader, kr/m ²	450	436	1 228	310	343
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	338	301	302	310	312
Underhållsfond, kr/m ²	297	259	241	1 035	884



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

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Reservfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	507 633	72 105	1 381 571	587 680	215 661
Disposition enl. årsstämmobeslut				215 661	-215 661
Reservering underhållsfond			806 000	-806 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-600 119	600 119	
Årets resultat					328 116
Vid årets slut	507 633	72 105	1 587 452	597 460	328 116

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	803 341
Årets resultat	328 116
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-806 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	600 119
Summa	925 576

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **925 576**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 965 401	2 972 718
Övriga rörelseintäkter	Not 3	73 554	54 620
Summa rörelseintäkter		3 038 955	3 027 338
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 401 927	-2 324 921
Övriga externa kostnader	Not 5	-182 790	-246 756
Personalkostnader	Not 6	-94 458	-108 280
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-40 901	-138 720
Summa rörelsekostnader		-2 720 077	-2 818 677
Rörelseresultat		318 878	208 661
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	7 104	7 104
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	2 134	2 480
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	0	-2 585
Summa finansiella poster		9 238	6 999
Resultat efter finansiella poster		328 116	215 661
Årets resultat		328 116	215 661

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	904 689	945 590
Summa materiella anläggningstillgångar		904 689	945 590
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	74 000	74 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		74 000	74 000
Summa anläggningstillgångar		978 689	1 019 590
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	3 190	10 404
Övriga fordringar	Not 14	92 668	91 644
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	196 567	190 778
Summa kortfristiga fordringar		292 425	292 826
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	2 524 007	1 931 888
Summa kassa och bank		2 524 007	1 931 888
Summa omsättningstillgångar		2 816 432	2 224 714
Summa tillgångar		3 795 121	3 244 304

Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	507 633	507 633
Reservfond	72 106	72 106
Fond för yttre underhåll	1 587 452	1 381 571
Summa bundet eget kapital	2 167 191	1 961 310
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	597 460	587 680
Årets resultat	328 116	215 661
Summa fritt eget kapital	925 576	803 340
Summa eget kapital	3 092 766	2 764 650
SKULDER		
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	Not 17	284 835
Skatteskulder	Not 18	9 831
Övriga skulder	Not 19	44 190
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	363 498
Summa kortfristiga skulder	702 354	479 654
Summa eget kapital och skulder	3 795 121	3 244 304

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50
Infogningar av rör	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 847 608	2 847 608
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-5 464	0
Hyror, bostäder	2 490	2 520
Hyror, lokaler	6 108	6 108
Hyror, garage	92 004	91 482
Hyror, p-platser	24 000	23 900
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	-2 496	0
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	-49	-100
Elavgifter	1 200	1 200
Summa nettoomsättning	2 965 401	2 972 718

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ersättningar avgifter för panter och överlåtelse	19 617	19 041
Fakturerade kostnader	360	1 598
Bullerersättning	53 577	33 981
Summa övriga rörelseintäkter	73 554	54 620

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-600 119	-720 618
Reparationer	-209 351	-67 693
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-118 335	-104 615
Fastighetsavgift pga. ändrat taxering	-8 840	0
Försäkringspremier	-53 567	-46 678
Kabel- och digital-TV	-91 796	-86 780
Återbäring från Riksbyggen	5 300	5 125
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 721	-5 224
Övriga utgifter, köpta tjänster	-425	0
Snö- och halkbekämpning	-16 245	-14 256
Ersättningar till hyresgäster	-1 500	0
Förbrukningsinventarier	-1 263	-6 209
Vatten	-196 201	-196 834
Fastighetsel	-97 912	-91 144
Uppvärmning	-556 427	-576 403
Sophantering och återvinning	-103 304	-89 595
Förvaltningsarvode drift	-348 219	-323 997
Summa driftkostnader	-2 401 927	-2 324 921

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-126 745	-122 699
Arvode, yrkesrevisor	-13 625	-11 200
Övriga förvaltningskostnader	-5 156	-8 368
Kreditupplysningar	-2 443	-675
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-15 789	-20 903
Representation	-4 745	0
Kontorsmateriel	-5 677	-4 500
Medlems- och föreningsavgifter	-4 875	-4 875
Konsultarvoden	0	-71 285
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Övriga externa kostnader	-2 186	-700
Summa övriga externa kostnader	-182 790	-246 756

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-46 500	-45 500
Sammanträdesarvoden	-24 000	-33 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 750	-3 750
Övriga personalkostnader	0	-300
Sociala kostnader	-20 208	-25 730
Summa personalkostnader	-94 458	-108 280

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	0	-97 819
Avskrivning Byggnadsinventarier	0	-40 901
Avskrivningar tillkommande utgifter	-40 901	0
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-40 901	-138 720

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Utdelning från andel i Riksbyggens intresseförening	7 104	7 104
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	7 104	7 104

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	2 116	2 480
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	18	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 134	2 480

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga räntekostnader	0	-2 585
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	0	-2 585

Not 11 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	4 520 262	4 520 262
Mark	465 000	465 000
Tillkommande utgifter	4 134 460	4 134 460
	9 119 722	9 119 722
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	9 119 722	9 119 722
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 520 262	-4 422 443
Tillkommande utgifter	-3 653 870	-3 612 969
	-8 174 132	-8 035 412
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	0	-97 819
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-40 901	-40 901
	-40 901	-138 720
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-8 215 033	-8 174 132
Restvärde vid årets slut	904 689	945 590
Totalt taxeringsvärde	60 906 000	47 118 000
<i>varav byggnader</i>	<i>41 432 000</i>	<i>34 434 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>19 474 000</i>	<i>12 684 000</i>

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	74 000	74 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	74 000	74 000

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	3 190	7 204
Kundfordringar	0	3 200
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	3 190	10 404

Not 14 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	0	3 889
Skattekonto	92 668	87 755
Summa övriga fordringar	92 668	91 644

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	54 907	53 567
Förutbetalt förvaltningsarvode	118 947	115 046
Förutbetald kabel-tv-avgift	22 713	22 165
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	196 567	190 778

Not 16 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	1 732 091	529 975
Transaktionskonto	791 916	1 401 913
Summa kassa och bank	2 524 007	1 931 888

Not 17 Leverantörsskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	284 835	184 651
Summa leverantörsskulder	284 835	184 651

Not 18 Skatteskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skatteskulder	9 831	0
Summa skatteskulder	9 831	0

Not 19 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	44 190	51 044
Summa övriga skulder	44 190	51 044

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	6 552	0
Upplupna elkostnader	7 888	7 698
Upplupna värmekostnader	74 304	79 585
Upplupna kostnader för renhållning	963	1 050
Upplupna revisionsarvoden	12 500	12 500
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	261 292	143 126
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	363 498	243 959

Styrelsens underskrifter

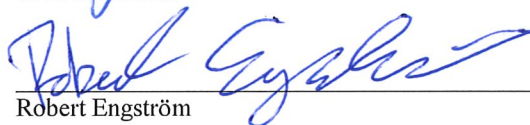
Växjö 2020-03-03
Ort och datum



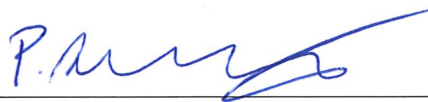
Ulrik Hallsten
Ordförande



Sven Johansson



Robert Engström



Petter Alburg



Ingrid Alfengård

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3 mars 2020



Tomas Bild
Godkänd revisor



Catharina Holmqvist
Förtroendevald revisor



Ingmarie Amoson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Tegnér i Växjö, org. nr 729500-3086

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Tegnér i Växjö för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Tegnér i Växjö för år 2019.

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 och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

RS

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlopande 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.

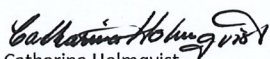
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

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

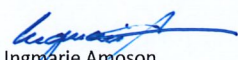
Växjö den 3 mars 2020



Tomas Bild
Godkänd revisor



Catharina Holmqvist
Förtroendevald revisor



Ingmarie Amoson
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehållas 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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga 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.

BRF Tegnér i Växjö

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Tegnér i Växjö 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

