
Årsredovisning

2016-07-01 – 2017-06-30

RBF Växjöhus nr 10
Org nr: 716403-7546



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12

Bilagor (utgör ej föremål för revision)

Att bo i BRF

Ordlista

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Växjöhus nr 10 får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2016-07-01 till 2017-06-30

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1981-09-10. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1985-03-13 och nuvarande stadgar registrerades 2005-07-18.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. ökade underhållskostnader.

Föreningens intäkter ligger i linje med föregående år.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beror till övervägande del på ökade underhållskostnader avseende byte av ventilationsaggregat samt minskning av periodens reparationskostnader. Räntekostnaderna har minskat med 80 tkr, p.g.a. omsatta av ett av föreningen fastighetslån. Lånet på 4 953 tkr förföll till omsättning den 12 oktober 2016. Styrelsen beslöt att binda om lånet på 3 år till en fast ränta av 1,36%. Den nya räntesatsen är 1,68% lägre.

Årets resultat jämfört med budget har minskat med 810 tkr p.g.a. de ökade underhållskostnaderna.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 288 % till 225 %

I resultatet ingår avskrivningar med 434 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -296 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten 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.

R²DB

Lägenhetsfördelning

Bostadsinventering						
1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	> 5rok	Summa
0	13	17	8	8	0	46
Antal hyresrätter:0		Antal lokaler:1		Antal garage: 46		Antal P-platser: 29
Total bostadsarea:		4 341 m ²				
Total lokalarea:		295 m ²				

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.

Avtal	Leverantör
Kabel-tv	Com Hem AB
Fastighetsförsäkring	Folksam
El (förbrukning)	Luleå Energi
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Återvinning	Suez Recycling
El (nät)	VEAB
Fjärrvärme	VEAB
Avfall och vatten	Växjö kommun

Teknisk status

Årets underhåll: Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 20 tkr och planerat underhåll för 1 806 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterade under 2017 och visar på ett evigt perspektiv på ett underhållsbehov av 169 kr/m² ska avsättas årligen. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 168 kr/m². Föreningen arbetar långsiktigt med att sätta av medel till föreningens underhållsfond både genom budget- och extraavsättningar. För kvartershuset Tre Trillor finns det ett totalunderhållsbehov av 1 387 tkr för de närmaste 30 åren. Fördelningen ska ske efter fördelningsnycklar mellan Brf Trillan 1 (51%), Brf Växjöhus nr 10 (21%) och Brf Växjöhus nr 12 (28%).

Föreningens underhållsfond uppgick vid bokföringsårets ingång totalt till 4 760 tkr. Avsättning har skett enligt budget för 2017 med 730 tkr. Under året har 1 806 tkr tagits i anspråk av underhållsfonden. Vid bokföringsårets slut uppgick underhållsfonden totalt till 3 684 tkr.

R. P. B.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Målning	2007	Fasadmålning
Undercentral	2009	Byte värmeväxlare
Installation	2009	Installation jordfelsbrytare
Utemiljö	2009	Dränering av gräsytor
Tvättstugeutrustning	2010	Byte av tumlare
Fasad	2010	Byte av hänggrännor
Utemiljö	2010	Plattläggning
Tvättstugeutrustning	2011	Byte av tvättmaskin PT 31060SI
Garageportar	2011	Byte av garageportar
Fasad	2012	Byte av fasadtegelstenar
Tvättstugeutrustning	2012	Byte av tvättmaskin
Låssystem	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
Marlytor	2016	Kompost 3-Trillor

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Ventilation	1 806

Planerat underhåll

Planerat underhåll	År	Kommentar
Utvändigt	2018/2019	Putsning av socklar samt omläggning av betongplattor
Målning	2018	Målning av fönster utvändigt

A 70b

Styrelsen har under året haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Leo Nyberg	Ordförande	Avflyttad 2017-04-25	2018
Sonja Brask	Vice ordförande		2017
Susanne Werner	Sekreterare		2017
Börje Svensson	Ledamot		2018
Eva Lundberg	Ledamot (Riksbyggen)		2017

Styrelsesuppleanter	Kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Micael Jönsson		2017
Pernilla Lindbom		2018
Jeannette Engvall Mårdh		2017

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Kommentar
Björn Brisére	Föreningsrevisor	
Anders Karlsson	Auktoriserad revisor	

Revisorssuppleanter	Kommentar
Shirley Corter	Föreningsrevisor
Staffan Jansson	Auktoriserad revisor

Valberedning	Kommentar
Pehr Sundblad	Sammanställande
Shirley Corter	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 64 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 63 personer.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2015-07-01 då den höjdes med 2%.

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

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 651 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st).

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.

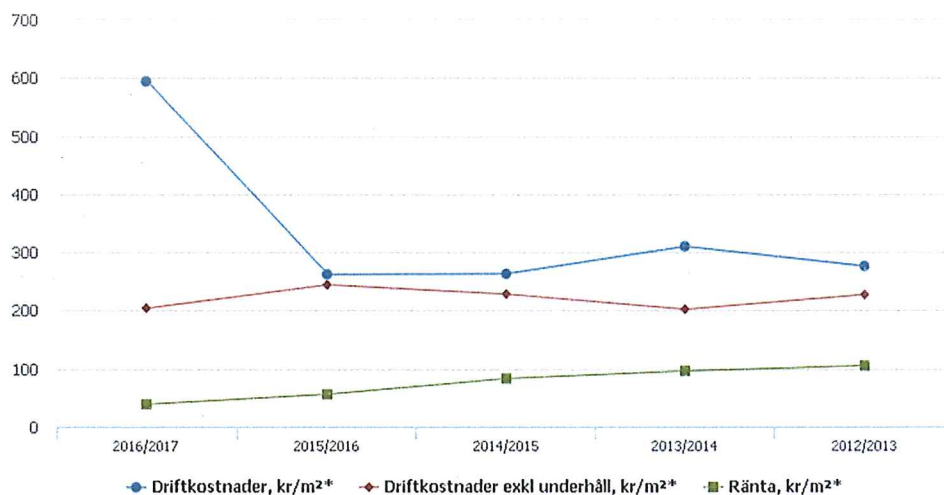
Följande aktiviteter är genomförda.

- Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.

- Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Under året har bostadsrättsföreningen använt 69 198 kWh fastighetsel och 377 MWh fjärrvärmeenergi. sedan föregående år har elen ökat med 17 322 kWh el och fjärrvärmens minskat med 9 MWh.

Flerårsöversikt



Nyckeltal	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014	2012/2013
Nettoomsättning*	2 814	2 818	2 761	2 758	2 688
Resultat efter finansiella poster*	-730	675	517	266	311
Årets resultat	-730	675	517	266	311
Resultat före avskrivningar	-296	1 109	952	701	745
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	-1 026	509	452	201	245
Avsättning till underhållsfond kr/m²	168	138	115	115	115
Balansomslutning	17 744	18 791	18 990	19 575	19 640
Soliditet %*	28	31	27	23	22
Likviditet %	225	288	273	240	221
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	651	651	638	638	625
Driftkostnader, kr/m²*	594	262	263	310	276
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²*	204	244	228	202	227
Ränta, kr/m²*	39	56	83	96	105
Lån, kr/m²	2 555	2 816	3 018	3 220	3 308
Skuldkvot %	4	4	5	5	5

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	668 008	0	0	4 760 511	-340 693	675 028
Disposition enl. årsstämmobeslut					675 028	-675 028
Reservering underhållsfond				730 000	-730 000	
Anspråktagande av underhållsfond				-1 806 095	1 806 095	
Årets resultat						-730 079
Vid årets slut	668 008	0	0	3 684 416	1 410 430	-730 079

8
pb

Resultatdisposition

Balanserat resultat	334 335
Årets resultat	-730 079
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-730 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 806 095
Summa	680 352
Extra avsättning till underhållsfond	-300 000
Att balansera i ny räkning	380 352

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

A *Bb*

Resultaträkning

Belopp i SEK		2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 813 765	2 814 586
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 980	5 314
Summa rörelseintäkter		2 819 745	2 819 900
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 752 689	-1 268 276
Övriga externa kostnader	Not 5	-99 740	-102 975
Personalkostnader	Not 6	-93 543	-94 605
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-434 296	-434 296
Summa rörelsekostnader		-3 380 268	-1 900 152
RÖRELSERESULTAT		-560 523	919 749
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	6 348	6 348
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	2 592	7 007
Räntekostnader och liknande poster	Not 10	-178 496	-258 075
Summa finansiella poster		-169 556	-244 720
Resultat efter finansiella poster		-730 079	675 028
Resultat före skatt		-730 079	675 028
Årets resultat		-730 079	675 028

R *2017*

Balansräkning

Belopp i SEK		2017-06-30	2016-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	14 879 293	15 313 589
Summa materiella anläggningstillgångar		14 879 293	15 313 589
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	69 000	69 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		69 000	69 000
Summa anläggningstillgångar		14 948 293	15 382 589
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	7 206	0
Övriga fordringar	Not 14	83 962	19 839
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	28 684	31 157
Summa kortfristiga fordringar		119 852	50 996
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	2 675 523	3 357 748
Summa kassa och bank		2 675 523	3 357 748
Summa omsättningstillgångar		2 795 375	3 408 744
SUMMA TILLGÅNGAR		17 743 668	18 791 333

R 706

Balansräkning

Belopp i SEK	2017-06-30	2016-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	668 008	668 008
Fond för yttre underhåll	3 684 416	4 760 511
Summa bundet eget kapital	4 352 424	5 428 519
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	1 410 430	-340 693
Årets resultat	-730 079	675 028
Summa fritt eget kapital	680 352	334 335
Summa eget kapital	5 032 776	5 762 854
Skulder		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	
Summa långfristiga skulder	11 468 065	11 846 065
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	34 362	29 954
Skatteskulder	0	688
Övriga skulder	Not 18	
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	
Summa kortfristiga skulder	1 242 827	1 182 414
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	17 743 668	18 791 333

Handwritten signature

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

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.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningsprinciper	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	65	2050
Standardförbättringar	Linjär	20	2028

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Not 2 Nettoomsättning

	2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30
Årsavgifter, bostäder	2 824 103	2 824 098
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-87 639	-87 639
Hyror, lokaler	2 520	2 520
Hyror, garage	55 200	55 200
Hyror, p-platser	19 580	20 407
Summa nettoomsättning	2 813 765	2 814 586

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30
Övriga lokalintäkter	4 011	3 197
Övriga ersättningar	448	0
Fakturerade kostnader	0	660
Övriga sidointäkter	1 560	1 500
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-39	-43
Summa övriga rörelseintäkter	5 980	5 314

Not 4 Driftkostnader

	2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30
Underhåll	-1 806 095	-83 018
Reparationer	-20 222	-266 350
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-60 490	-58 328
Försäkringspremier	-34 495	-31 701
Kabel- och digital-TV	-54 154	-53 078
Återbäring från Riksbyggen	6 100	7 200
Obligatoriska besiktningar	-1 353	-2 770
Snö- och halkbekämpning	-17 194	-15 129
Förbrukningsinventarier och programvara "	-2 290	-2 936
Vatten	-143 986	-149 513
Fastighetsel	-43 360	-45 159
Uppvärmning	-270 175	-269 732
Sophantering och återvinning	-58 640	-61 974
Förvaltningsarvode drift	-246 336	-235 787
Summa driftkostnader	-2 752 689	-1 268 276

Not 5 Övriga externa kostnader

	2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30
Förvaltningsarvode administration	-79 080	-76 756
Lokalkostnader	0	-941
Arvode, yrkesrevisorer	-10 111	-9 684
Övriga förvaltningskostnader	-1 613	-4 598
Kreditupplysningar	0	-450
Representation	-2 471	-4 081
Kontorsmateriel	-2 375	-2 375
Medlems- och föreningsavgifter	-2 990	-2 990
Bankkostnader	-200	-200
Övriga externa kostnader	-900	-900
Summa övriga externa kostnader	-99 740	-102 975

Not 6 Personalkostnader

	2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30
Styrelsearvoden	-19 000	-19 000
Sammanträdesarvoden	-47 480	-46 810
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 500	-6 500
Övriga personalkostnader	-600	0
Summa personalkostnader	-72 580	-72 310
Sociala kostnader	-20 963	-22 295
Summa personalkostnader	-93 543	-94 605

R
PM

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2016-07-01	2015-07-01
	2017-06-30	2016-06-30
Avskrivning Byggnader	-432 171	-432 171
Avskrivning Byggnadsinventarier	-2 125	-2 125
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-434 296	-434 296

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2016-07-01	2015-07-01
	2017-06-30	2016-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	6 348	6 348
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	6 348	6 348

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2016-07-01	2015-07-01
	2017-06-30	2016-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	2 579	6 941
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	35
Övriga ränteintäkter	13	31
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 592	7 007

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

	2016-07-01	2015-07-01
	2017-06-30	2016-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-178 496	-258 075
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-178 496	-258 075

Handwritten signature/initials

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2017-06-30	2016-06-30
Vid årets början		
Byggnader	21 608 534	21 608 534
Mark	786 469	786 469
Tillkommande utgifter	42 500	42 500
Summa	22 437 503	22 437 503
Summa anskaffningsvärden	22 437 503	22 437 503
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-7 106 914	-6 674 743
Tillkommande utgifter	-17 000	-14 875
Summa	- 7 123 914	- 6 689 618
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-432 171	-432 171
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-2 125	-2 125
Summa	- 434 296	- 434 296
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 7 558 210	- 7 123 914
Restvärde enligt plan vid årets slut	14 879 293	15 313 589
Varav		
Byggnader	14 069 449	14 501 620
Tillkommande utgifter	23 375	25 500
Mark	786 469	786 469
Taxeringsvärden		
Byggnader	25 000 000	25 000 000
Mark	7 000 000	7 000 000
Totalt taxeringsvärde	32 000 000	32 000 000

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2017-06-30	2016-06-30
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 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2017-06-30	2016-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	7 206	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	7 206	0

Not 14 Övriga fordringar

	2017-06-30	2016-06-30
Skattefordringar	1 702	0
Skattekonto	385	372
Andra kortfristiga fordringar	81 875	19 467
Summa övriga fordringar	83 962	19 839

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-06-30	2016-06-30
Upplupna hyresintäkter	1 500	1 500
Upplupna ränteintäkter	8 927	0
Förutbetalda försäkringspremier	18 257	16 238
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	13 419
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28 684	31 157

Not 16 Kassa och bank

	2017-06-30	2016-06-30
Handkassa	1 000	1 000
Bankmedel	1 300 000	0
Transaktionskonto	1 374 523	0
Förvaltningskonto i Swedbank	0	3 356 748
Summa kassa och bank	2 675 523	3 357 748

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-06-30	2016-06-30
Inteckningslån	11 846 065	12 224 065
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-378 000	-378 000
Långfristig skuld vid årets slut	11 468 065	11 846 065

Långgivare	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utgående skuld
SBAB	1,36%	2019-09-20	4 968 765,00	0,00	61 000,00	4 907 765,00
SBAB	1,15%	2017-09-18	3 628 000,00	0,00	131 000,00	3 497 000,00
SBAB	1,33%	2018-11-20	3 627 300,00	0,00	186 000,00	3 441 300,00
Summa			12 224 065,00	0,00	378 000,00	11 846 065,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 378 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 378 000 kr årligen. Resterande skuld 9 956 065 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 18 Övriga skulder

	2017-06-30	2016-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	473 091	441 317
Skuld sociala avgifter och skatter	23 762	22 318
Avräkning hyror och avgifter	0	6 216
Summa övriga skulder	496 853	469 852



Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-06-30	2016-06-30
Upplupna räntekostnader	14 331	14 995
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	7 169
Upplupna elkostnader	9 220	4 395
Upplupna vattenavgifter	28 624	0
Upplupna värmekostnader	18 667	17 632
Upplupna kostnader för renhållning	4 475	920
Upplupna revisionsarvoden	9 021	8 823
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 990	2 990
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	246 285	246 996
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	333 613	303 920

Ställda säkerheter
Fastighetsinteckning

22 245 000

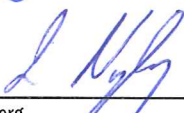
22 245 000

Pb

Styrelsens underskrifter

Växjö 25/10 2017

Ort och datum



Leo Nyberg



Susanne Werner



Börje Svensson

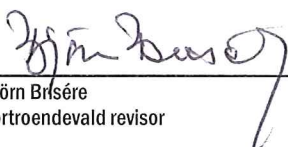


Eva Lundberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 7/11 2017



Anders Karlsson
Auktoriserad revisor



Björn Brisére
Förtroendevald revisor

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 2016-07-01 – 2017-06-30.

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 2017 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 god revisionssed i Sverige. Revisorens ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i

Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag

måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om 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 2016-07-01 – 2017-06-30 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 revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

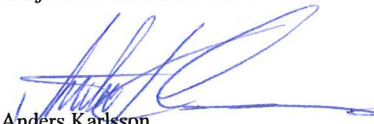
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

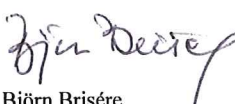
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Växjö den 7 november 2017


Anders Karlsson
Auktoriserad revisor


Björn Briséré
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

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

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

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlätas 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 kooperativ 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 service företag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsservice och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamheten är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikatet 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö. 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 skuldtynad 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 planerliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RBF Växjöhus nr 10

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för
RBF 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

