

---

# Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

RBF Växjöhus nr 3  
Org nr: 729500-3102



---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista 



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Växjöhus nr 3 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2019-07-01 till 2020-06-30

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 1953-11-30. Nuvarande stadgar registrerades 2018-09-24.

Föreningen har sitt säte i Växjö kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år och beror till största del av minskade kostnader för underhåll och reparationer.

Driftkostnaderna har minskat jämfört med föregående år vilket beror på minskade reparations- och underhållskostnader. Kostnader för vatten och sophämtning är liknande mot föregående år. Kostnader för el och uppvärmning skiljer sig lite från föregående år p.g.a att detta året är fakturorna mer specificerade och bokas därmed på korrekt konto.

Räntekostnaderna har minskat med 19 tkr mot föregående år p.g.a mer extra amortering och lägre räntor.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 230 % till 312 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 055 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 787 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Biskopsängen 2 och Biskopsängen 4 i Växjö Kommun. På fastigheterna finns 6 byggnader med 132 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1957. Fastigheternas adress är Pär Lagerkvists väg 2 A-C, 4, 6, 8, 10 A-D och Gamla Norrvägen 11 A-C i Växjö.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam

I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

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

### Lägenhetsfördelning

| 1 r.o.k. | 2 r.o.k. | 3 r.o.k. | 4 r.o.k. | Summa |
|----------|----------|----------|----------|-------|
| 24       | 72       | 30       | 6        | 132   |

### Dessutom tillkommer:

| Lokaler | Garage | P-platser |
|---------|--------|-----------|
| 11      | 30     | 71        |

|                   |                       |
|-------------------|-----------------------|
| Total tomtarea    | 16 543 m <sup>2</sup> |
| Total bostadsarea | 7 417 m <sup>2</sup>  |
| Total lokalaarea  | 151 m <sup>2</sup>    |

|                               |               |
|-------------------------------|---------------|
| Årets taxeringsvärde          | 82 625 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 82 625 000 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   | FKSN Förvaltning Kronoberg |
| Fastighetsservice     | FKSN Förvaltning Kronoberg |
| Fastighetsteknik      | FKSN Förvaltning Kronoberg |
| Fastighetsutveckling  | FKSN Förvaltning Kronoberg |
| El (nät)              | Växjö Energi AB            |
| El (rörlig)           | Luleå Energi AB            |
| Fjärrvärme            | Växjö Energi AB            |
| Vatten/Avfall         | Växjö Kommun/SSAM          |
| 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 130 tkr och planerat underhåll för 110 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.

Underhållskostnaden nedan anges antingen som den beräknade eviga genomsnittliga årliga kostnaden, eller som en specifik periods beräknade underhållskostnader.

Kostnaderna anges som ett specifikt belopp och som ett belopp per m<sup>2</sup>(BOA) för att kunna jämföra olika bostadsrättsföreningar.

För de närmaste 10 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 17 792 tkr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 779 tkr (235 kr/m<sup>2</sup>). Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 800 tkr (105 kr/m<sup>2</sup>). *MI*

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

#### Tidigare utfört underhåll

| Beskrivning                  | År   | Kommentar                         |
|------------------------------|------|-----------------------------------|
| Husropp, invändigt           | 2001 | Badrumsrenovering                 |
| Husropp                      | 2003 | Säkerhetsdörrar                   |
| Husropp                      | 2006 | Fönsterrenovering                 |
| Husropp                      | 2010 | Aluminiumdörrar                   |
| Markytor                     | 2011 | Asfaltering m m                   |
| Markytor                     | 2011 | Dräneringsarbete m m              |
| Markytor                     | 2011 | Uppförande av mur                 |
| Husropp, invändigt           | 2013 | Installation vattenbesparing      |
| Markytor                     | 2013 | Anläggning gräsmattor             |
| Husropp, invändigt/utvändigt | 2014 | Belysning                         |
| Markytor                     | 2014 | Belysning                         |
| Gemensamma utrymmen          | 2015 | Trapphus                          |
| Husropp                      | 2015 | Belysning                         |
| Husropp                      | 2015 | Sopnedkast, vindskivor, takpannor |
| Markytor                     | 2015 | Asfaltering, plattsättning        |
| Husropp, invändigt/utvändigt | 2016 | Elinstallation                    |
| Husropp                      | 2016 | Takrenovering/målning fasad       |
| Husropp utvändigt            | 2017 | Takrenovering                     |
| Gemensamma utrymmen          | 2018 | Tvättstugeutrustning              |
| Underhåll                    | 2018 | Byte låscylindrar                 |
| Husropp invändigt            | 2019 | Installation av brandvägg på vind |
| Underhåll                    | 2019 | Stamrenovering                    |

#### Årets utförda underhåll (tkr)

| Beskrivning                 | Belopp |
|-----------------------------|--------|
| Målning gemensamma utrymmen | 57     |
| Renovering uthyrningsrum    | 53     |

| Planerat underhåll  | År        | Kommentar                         |
|---------------------|-----------|-----------------------------------|
| Markytor            | 2021      | Värmekulvert                      |
| Gemensamma utrymmen | 2021-2024 | Tvättstugeutrustning              |
| Husropp             | 2024      | Garageportar, dörrar/entrépartier |

*Handwritten signature*

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

#### Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag         | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|---------------------|-----------------|--------------------------------|
| Monica Karlsson     | Ordförande      | 2020                           |
| Björn Svensson      | Sekreterare     | 2020                           |
| Christer Hall       | Vice ordförande | 2020                           |
| Karl Örkenby        | Ledamot         | 2020                           |
| Marielle Götestam   | Ledamot         | 2020                           |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag   | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|---------------------|-----------|--------------------------------|
| Oskar Svensson      | Suppleant | 2020                           |
| Bodil Julleson      | Suppleant | 2021                           |
| Myrna Johansson     | Suppleant | 2020                           |

#### Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer |                       | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|---------------------|-----------------------|--------------------------------|
| EY AB Växjö         | Auktoriserad revisor  | 2020                           |
| Birgitta Johansson  | Föreningsvald revisor | 2020                           |

| Valberedning       | Uppdrag         | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|--------------------|-----------------|--------------------------------|
| Per Olsson         |                 | 2020                           |
| Gunilla Hedenbergh | Sammanställande | 2020                           |

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemsvinst (utdelning på andelar och återbäring på köpta tjänster) från Riksbyggen uppgår till 0 kr 2019/2020, då inget styrelsebeslut av Riksbyggen är taget än på rådande Coronapandemi.

Föreningen har även en pågående rättstvist mot en boende som kommer att avgöras under 2020/2021.

#### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 152 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 24 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 23 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 153 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2017-01-01 då den höjdes med 1,5 %. Hyran för p-platser ändrades från 2018-01-01 då den höjdes med 25kr/månad samt hyran för lokaler höjdes med 1,5%.

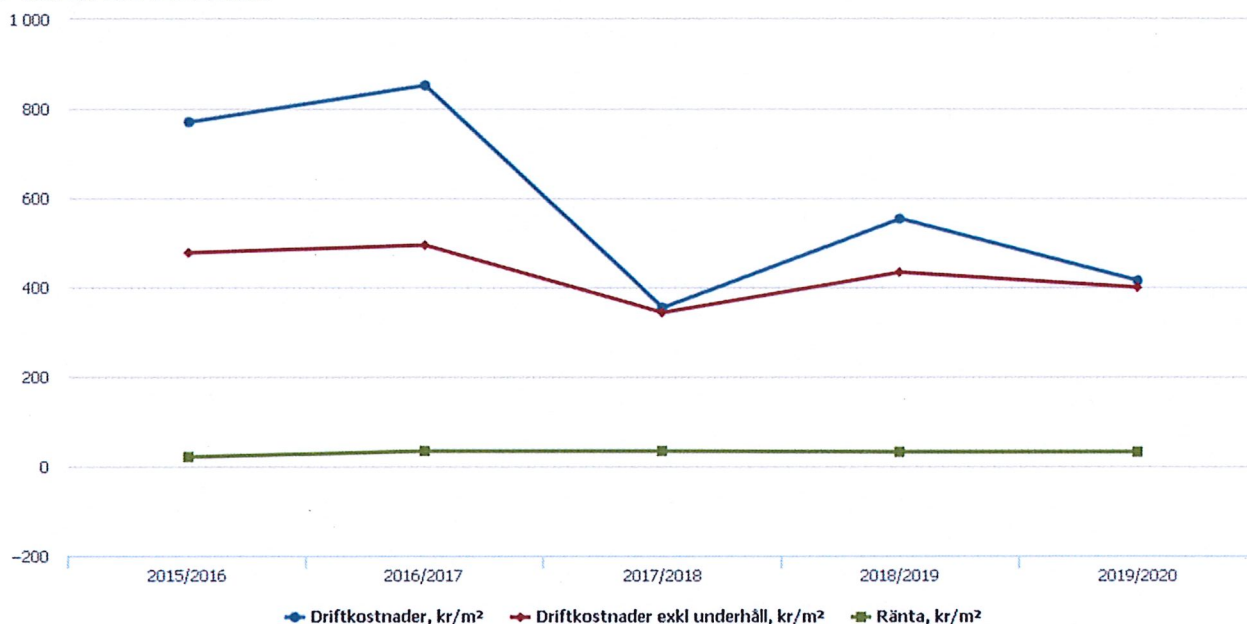
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 643 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 20 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 14 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. 

## Flerårsöversikt



| Resultat och ställning (tkr)                                                        | 2019/2020 | 2018/2019 | 2017/2018 | 2016/2017 | 2015/2016 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning                                                                     | 5 708     | 5 717     | 5 690     | 5 637     | 5 546     |
| Årets resultat                                                                      | 732       | 120       | 1 304     | -2 652    | -1 997    |
| Resultat exklusive avskrivningar                                                    | 1 787     | 1 157     | 2 341     | -1 615    | -961      |
| Resultat exklusive avskrivningar<br>men inklusive avsättning till<br>underhållsfond | 987       | 357       | 1 341     | -2 125    | -1 471    |
| Avsättning till underhållsfond kr/m²                                                | 106       | 106       | 132       | 67        | 67        |
| Balansomslutning                                                                    | 18 292    | 18 131    | 19 723    | 21 608    | 20 210    |
| Soliditet %                                                                         | 0         | -4        | -4        | -10       | 3         |
| Likviditet %                                                                        | 312       | 230       | 179       | 242       | 78        |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²                                                  | 643       | 643       | 643       | 639       | 629       |
| Driftkostnader, kr/m²                                                               | 414       | 553       | 354       | 852       | 770       |
| Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²                                                | 399       | 433       | 343       | 494       | 477       |
| Ränta, kr/m²                                                                        | 30        | 32        | 34        | 34        | 21        |
| Underhållsfond, kr/m²                                                               | 266       | 175       | 189       | 67        | 119       |
| Lån, kr/m²                                                                          | 2 305     | 2 396     | 2 614     | 3 030     | 2 428     |

**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. *m*

## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr                                 | Bundet          |                  | Fritt               |                |
|---------------------------------------------------|-----------------|------------------|---------------------|----------------|
|                                                   | Medlemsinsatser | Underhållsfond   | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början                           | 336 470         | 1 325 578        | -2 428 499          | 120 028        |
| Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut |                 | 0                | 0                   |                |
| Disposition enl. årsstämmobeslut                  |                 |                  | 120 028             | -120 028       |
| Reservering underhållsfond                        |                 | 800 000          | -800 000            |                |
| Ianspråktagande av underhållsfond                 |                 | -109 870         | 109 870             |                |
| Årets resultat                                    |                 |                  |                     | 731 788        |
| <b>Vid årets slut</b>                             | <b>336 470</b>  | <b>2 015 708</b> | <b>-2 998 601</b>   | <b>731 788</b> |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat                     | -2 308 472        |
| Årets resultat                          | 731 788           |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna   | -800 000          |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 109 870           |
| <b>Summa</b>                            | <b>-2 266 813</b> |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** -2 266 813

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

# Resultaträkning

| Belopp i kr                                                          |        | 2019-07-01<br>2020-06-30 | 2018-07-01<br>2019-06-30 |
|----------------------------------------------------------------------|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                                          |        |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                      | Not 2  | 5 708 126                | 5 717 097                |
| Övriga rörelseintäkter                                               | Not 3  | 79 191                   | 547 858                  |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                         |        | <b>5 787 317</b>         | <b>6 264 955</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                              |        |                          |                          |
| Driftkostnader                                                       | Not 4  | -3 132 285               | -4 182 429               |
| Övriga externa kostnader                                             | Not 5  | -354 544                 | -363 990                 |
| Personalkostnader                                                    | Not 6  | -293 621                 | -346 847                 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar                    | Not 7  | -1 055 384               | -1 036 896               |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                        |        | <b>-4 835 833</b>        | <b>-5 930 161</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                               |        | <b>951 484</b>           | <b>334 794</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                                            |        |                          |                          |
| Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag | Not 8  | 0                        | 25 344                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                     | Not 9  | 6 258                    | 5 358                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                           | Not 10 | -225 954                 | -245 468                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                      |        | <b>-219 696</b>          | <b>-214 766</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                             |        | <b>731 788</b>           | <b>120 028</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                                                |        | <b>731 788</b>           | <b>120 028</b>           |

*MI*

# Balansräkning

| Belopp i kr                                    |        | 2020-06-30        | 2019-06-30        |
|------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | Not 11 | 14 244 513        | 15 096 210        |
| Pågående ny- och ombyggnation samt förskott    | Not 12 | 0                 | 93 781            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>14 244 513</b> | <b>15 189 991</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 13 | 264 000           | 264 000           |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>264 000</b>    | <b>264 000</b>    |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <b>14 508 513</b> | <b>15 453 991</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                   |                   |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar            | Not 14 | 22 113            | 60 446            |
| Övriga fordringar                              | Not 15 | 78 790            | 52 892            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 16 | 345 564           | 342 921           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>446 467</b>    | <b>456 260</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                          |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                 | Not 17 | 3 336 542         | 2 221 017         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>3 336 542</b>  | <b>2 221 017</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b>3 783 009</b>  | <b>2 677 277</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |        | <b>18 291 522</b> | <b>18 131 268</b> |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                  |        | 2020-06-30        | 2019-06-30        |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |        |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 336 470           | 336 470           |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 2 015 708         | 1 325 578         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>2 352 178</b>  | <b>1 662 048</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | -2 998 602        | -2 428 499        |
| Årets resultat                               |        | 731 788           | 120 028           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>-2 266 813</b> | <b>-2 308 472</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>85 364</b>     | <b>-646 424</b>   |
| <b>SKULDER</b>                               |        |                   |                   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 18 | 16 993 292        | 17 611 744        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>16 993 292</b> | <b>17 611 744</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 19 | 449 723           | 522 512           |
| Leverantörsskulder                           |        | 163 066           | 168 575           |
| Skatteskulder                                | Not 20 | 15 414            | 8 550             |
| Övriga skulder                               | Not 21 | 68 981            | 5 354             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 22 | 515 682           | 460 957           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>1 212 866</b>  | <b>1 165 948</b>  |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |        | <b>18 291 522</b> | <b>18 131 268</b> |

# 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              | 65       |
| Standardförbättringar | Linjär              | 10-50    |
| Markanläggningar      | Linjär              | 10       |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

|                                       | 2019-07-01<br>2020-06-30 | 2018-07-01<br>2019-06-30 |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder                 | 4 772 424                | 4 772 424                |
| Hyror, bostäder                       | 2 316                    | 6 866                    |
| Hyror, lokaler                        | 140 414                  | 146 397                  |
| Hyror, garage                         | 138 372                  | 138 372                  |
| Hyror, p-platser                      | 180 780                  | 178 980                  |
| Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler   | -600                     | 0                        |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage    | 0                        | -692                     |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | -900                     | -450                     |
| Standardförbättringar, badrum         | 475 200                  | 475 200                  |
| Elavgifter                            | 120                      | 0                        |
| <b>Summa nettoomsättning</b>          | <b>5 708 126</b>         | <b>5 717 097</b>         |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                     | 2019-07-01<br>2020-06-30 | 2018-07-01<br>2019-06-30 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Övriga ersättningar                 | 38 264                   | 27 898                   |
| Ersättning övernattningslägenhet    | 14 500                   | 9 200                    |
| Fakturerade kostnader               | 3 240                    | 17 445                   |
| Övriga rörelseintäkter              | 23 187                   | 93 495                   |
| Försäkringsersättningar             | 0                        | 399 820                  |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b> | <b>79 191</b>            | <b>547 858</b>           |

M

**Not 4 Driftkostnader**

|                                           | <b>2019-07-01<br/>2020-06-30</b> | <b>2018-07-01<br/>2019-06-30</b> |
|-------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Underhåll                                 | -109 870                         | -903 399                         |
| Reparationer                              | -129 618                         | -575 066                         |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt      | -204 878                         | -198 014                         |
| Försäkringspremier                        | -76 116                          | -70 342                          |
| Kabel- och digital-TV                     | -166 410                         | -160 616                         |
| Återbäring från Riksbyggen                | 0                                | 3 200                            |
| Systematiskt brandskyddsarbete            | -2 922                           | 0                                |
| Obligatoriska besiktningar                | 0                                | -3 286                           |
| Övriga utgifter, köpta tjänster           | -60 000                          | 0                                |
| Snö- och halkbekämpning                   | -9 375                           | -32 189                          |
| Förbrukningsinventarier, inköp Wc artikel | -107 938                         | 0                                |
| Vatten                                    | -419 045                         | -422 519                         |
| Fastighetsel                              | -118 201                         | -88 648                          |
| Uppvärmning                               | -816 556                         | -833 143                         |
| Sophantering och återvinning              | -133 531                         | -137 795                         |
| Förvaltningsarvode drift                  | -777 826                         | -760 613                         |
| <b>Summa driftkostnader</b>               | <b>-3 132 285</b>                | <b>-4 182 429</b>                |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                            | <b>2019-07-01<br/>2020-06-30</b> | <b>2018-07-01<br/>2019-06-30</b> |
|--------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Förvaltningsarvode administration          | -245 212                         | -244 178                         |
| Arvode, yrkesrevisor                       | -15 375                          | -14 875                          |
| Övriga förvaltningskostnader               | -21 214                          | -29 586                          |
| Kreditupplysningar                         | -9 434                           | -17 812                          |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -39 764                          | -31 176                          |
| Representation                             | -3 034                           | 0                                |
| Kontorsmateriel                            | -8 250                           | -16 233                          |
| Telefon och porto                          | -1 128                           | 0                                |
| Konstaterade förluster hyror/avgifter      | -102                             | 0                                |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -8 580                           | -8 580                           |
| Bankkostnader                              | -1 550                           | -1 550                           |
| Övriga externa kostnader                   | -900                             | 0                                |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-354 544</b>                  | <b>-363 990</b>                  |

*MJ*

**Not 6 Personalkostnader**

|                                                       | 2019-07-01<br>2020-06-30 | 2018-07-01<br>2019-06-30 |
|-------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Lön till kollektivanställda                           | -68 003                  | -96 466                  |
| Styrelsearvoden                                       | -15 049                  | -15 049                  |
| Sammanträdesarvoden                                   | -55 500                  | -58 500                  |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -101 502                 | -98 000                  |
| Övriga kostnadsersättningar                           | -17 765                  | -19 583                  |
| Pensionskostnader                                     | -64                      | 0                        |
| Övriga personalkostnader                              | -1 000                   | -7 800                   |
| Sociala kostnader                                     | -34 738                  | -51 449                  |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-293 621</b>          | <b>-346 847</b>          |

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

|                                                                | 2019-07-01<br>2020-06-30 | 2018-07-01<br>2019-06-30 |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader                                          | -440 446                 | -440 702                 |
| Avskrivning Markinventarier                                    | -4 279                   | -4 279                   |
| Avskrivningar tillkommande utgifter                            | -610 659                 | -591 915                 |
| <b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b> | <b>-1 055 384</b>        | <b>-1 036 896</b>        |

**Not 8 Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag**

|                                                                                   | 2019-07-01<br>2020-06-30 | 2018-07-01<br>2019-06-30 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag    | 0                        | 25 344                   |
| <b>Summa resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag</b> | <b>0</b>                 | <b>25 344</b>            |

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|                                                               | 2019-07-01<br>2020-06-30 | 2018-07-01<br>2019-06-30 |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från likviditetsplacering                       | 6 077                    | 3 960                    |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar                       | 181                      | 1 398                    |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>6 258</b>             | <b>5 358</b>             |

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                                         | 2019-07-01<br>2020-06-30 | 2018-07-01<br>2019-06-30 |
|---------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -225 954                 | -245 468                 |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-225 954</b>          | <b>-245 468</b>          |

**Not 11 Byggnader och mark**  
 Anskaffningsvärden

|                                                        | 2020-06-30         | 2019-06-30         |
|--------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                    |                    |
| Byggnader                                              | 11 451 589         | 11 451 589         |
| Tillkommande utgifter                                  | 24 472 664         | 24 472 664         |
| Markinventarier                                        | 42 789             | 42 789             |
|                                                        | <b>35 967 042</b>  | <b>35 967 042</b>  |
| <b>Årets anskaffningar</b>                             |                    |                    |
| Tillkommande utgifter                                  | 203 687            | 0                  |
|                                                        | <b>203 687</b>     | <b>0</b>           |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>36 170 729</b>  | <b>35 967 042</b>  |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                    |                    |
| <b>Vid årets början</b>                                |                    |                    |
| Byggnader                                              | -10 129 482        | -9 688 780         |
| Tillkommande utgifter                                  | -10 715 676        | -10 123 761        |
| Markinventarier                                        | -25 674            | -21 395            |
|                                                        | <b>-20 870 832</b> | <b>-19 833 936</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                    |                    |
| Årets avskrivning byggnader                            | -440 446           | -440 702           |
| Årets avskrivning tillkommande utgifter                | -610 659           | -591 915           |
| Årets avskrivning markinventarier                      | -4 279             | -4 279             |
|                                                        | <b>-1 055 384</b>  | <b>-1 036 896</b>  |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-21 926 216</b> | <b>-20 870 832</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>14 244 513</b>  | <b>15 096 210</b>  |
| <b>Taxeringsvärden</b>                                 |                    |                    |
| Bostäder                                               | 81 000 000         | 81 000 000         |
| Lokaler                                                | 1 625 000          | 1 625 000          |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b>                           | <b>82 625 000</b>  | <b>82 625 000</b>  |
| <i>varav byggnader</i>                                 | <i>56 517 000</i>  | <i>56 517 000</i>  |
| <i>varav mark</i>                                      | <i>26 108 000</i>  | <i>26 108 000</i>  |

**Not 12 Pågående standardförbättring**

|                                           | 2020-06-30 | 2019-06-30    |
|-------------------------------------------|------------|---------------|
| Standardförbättring, brandlarmcentraler   | 0          | 93 781        |
| <b>Summa pågående standardförbättring</b> | <b>0</b>   | <b>93 781</b> |

**Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

|                                                     | 2020-06-30     | 2019-06-30     |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Aktier, andelar och värdepapper i andra företag     | 264 000        | 264 000        |
| <b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b> | <b>264 000</b> | <b>264 000</b> |

**Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

|                                                  | 2020-06-30    | 2019-06-30    |
|--------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Avgifts- och hyresfordringar                     | 22 113        | -3 171        |
| Kundfordringar                                   | 0             | 63 617        |
| <b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b> | <b>22 113</b> | <b>60 446</b> |

**Not 15 Övriga fordringar**

|                                | 2020-06-30    | 2019-06-30    |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Skattekonto                    | 78 790        | 52 892        |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>78 790</b> | <b>52 892</b> |

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2020-06-30     | 2019-06-30     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna ränteintäkter                                    | 3 452          | 2 603          |
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 38 528         | 37 588         |
| Förutbetalda driftkostnader                               | 0              | 192 289        |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 261 237        | 0              |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 39 425         | 38 485         |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 2 922          | 71 957         |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>345 564</b> | <b>342 921</b> |

**Not 17 Kassa och bank**

|                             | 2020-06-30       | 2019-06-30       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Handkassa                   | 4 000            | 4 000            |
| Bankmedel, konto SBAB       | 2 522 952        | 1 417 725        |
| Transaktionskonto Swedbank  | 809 589          | 799 293          |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>3 336 542</b> | <b>2 221 017</b> |

*m*

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                                  | 2020-06-30        | 2019-06-30        |
|------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån                                                   | 17 443 015        | 18 134 256        |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -449 723          | -522 512          |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                          | <b>16 993 292</b> | <b>17 611 744</b> |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld            | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld            |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|-------------------------|--------------------|----------------------|
| SBAB         | 1,40%      | 2020-09-08          | 4 286 756,00         | 0,00                    | 34 401,00          | 4 252 355,00         |
| SBAB         | 1,03%      | 2020-12-09          | 3 000 000,00         | 0,00                    | 147 500,00         | 2 852 500,00         |
| SBAB         | 1,03%      | 2022-05-09          | 4 347 500,00         | 0,00                    | 509 340,00         | 3 838 160,00         |
| SBAB         | 0,92%      | 2023-02-14          | 6 500 000,00         | 0,00                    | 0,00               | 6 500 000,00         |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>18 134 256,00</b> | <b>0,00</b>             | <b>691 241,00</b>  | <b>17 443 015,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 449 723 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Enligt lånespecifikationen ovan finns 2 lån med villkorsändringsdag under år 2020/2021 (Nästkommande räkenskapsår). Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020/2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Om lånen skulle redovisas som kortfristiga skulder skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

**Not 19 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut**

|                                                                  | 2020-06-30     | 2019-06-30     |
|------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | 449 723        | 522 512        |
| <b>Summa övriga skulder till kreditinstitut</b>                  | <b>449 723</b> | <b>522 512</b> |

**Not 20 Skatteskulder**

|                            | 2020-06-30    | 2019-06-30   |
|----------------------------|---------------|--------------|
| Skatteskulder              | 15 414        | 8 550        |
| <b>Summa skatteskulder</b> | <b>15 414</b> | <b>8 550</b> |

**Not 21 Övriga skulder**

|                                    | 2020-06-30    | 2019-06-30   |
|------------------------------------|---------------|--------------|
| Skuld sociala avgifter och skatter | 69 041        | 8 269        |
| Avräkning hyror och avgifter       | -60           | 0            |
| Clearing                           | 0             | -2 915       |
| <b>Summa övriga skulder</b>        | <b>68 981</b> | <b>5 354</b> |

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | <b>2020-06-30</b> | <b>2019-06-30</b> |
|-----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Upplupna räntekostnader                                   | 4 479             | 7 497             |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll         | 7 232             | 0                 |
| Upplupna elkostnader                                      | 9 012             | 9 232             |
| Upplupna värmekostnader                                   | 29 243            | 20 375            |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 14 875            | 14 875            |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 450 841           | 408 978           |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>515 682</b>    | <b>460 957</b>    |

**Not 23 Ställda säkerheter**

|                      | <b>2020-06-30</b>                                                                              | <b>2019-06-30</b> |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 25 748 800  | 25 748 800        |

Styrelsens underskrifter

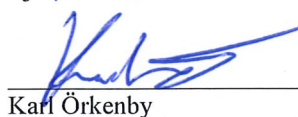
Växjö den 5 oktober 2020  
Ort och datum

  
Monica Karlsson

  
Christer Hall

  
Marielle Götestam

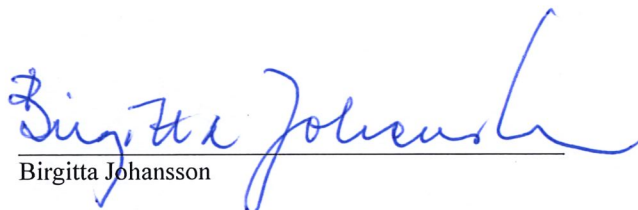
  
Björn Svensson

  
Karl Örkenby

Vår revisionsberättelse har lämnats den 5 oktober 2020

Ernst & Young AB, Växjö

  
Mikael Svensson  
Auktoriserad revisor

  
Birgitta Johansson

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Växjöhus nr 3, org.nr 729500-3102

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Växjöhus nr 3 för räkenskapsår 2019-07-01 - 2020-06-30.

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 2020 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. 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.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 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 fel, 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. Risker 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 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 av Riksbyggens Brf Växjöhus nr 3 för år 2019-07-01 - 2020-06-30 av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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

5 oktober 2020



Mikael Svensson  
Auktoriserad revisor  
Ernst & Young AB



Birgitta Johansson  
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 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 planliga 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 3

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF Växjöhus nr 3 i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

