

---

# Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Vita Slottet  
Org nr: 769622-9058



---

# Innehållsförteckning

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 2  |
| Resultaträkning.....        | 7  |
| Balansräkning.....          | 8  |
| Noter.....                  | 10 |

**Bilagor**  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Vita Slottet får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2020-01-01 till 2020-12-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr. Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-03-28. Nuvarande stadgar registrerades 2017-08-09.

Föreningen har sitt säte i Växjö kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 115% till 29%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 115% till 141%.

I resultatet ingår avskrivningar med 234 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 282 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Vita Slottet Växjö Kommun. På fastigheten finns en byggnad med 24 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1929 med om/tillbyggnad 1994. Fastighetens adress är Trädgårdsgatan 3 i Växjö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Kronoberg.

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

### Lägenhetsfördelning

| Standard      | Antal |
|---------------|-------|
| 1 rum och kök | 7     |
| 2 rum och kök | 17    |

### Dessutom tillkommer

| Användning      | Antal |
|-----------------|-------|
| Antal p-platser | 18    |

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Total tomtarea    | 3 745 m <sup>2</sup> |
| Total bostadsarea | 1 802 m <sup>2</sup> |

|                               |               |
|-------------------------------|---------------|
| Årets taxeringsvärde          | 16 628 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 16 628 000 kr |

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

**Föreningen har ingått följande avtal**

| <b>Avtal</b>          | <b>Leverantör</b>     |
|-----------------------|-----------------------|
| Ekonomisk förvaltning | Riksbyggen            |
| Teknisk förvaltning   | Riksbyggen            |
| Fastighetsservice     | Riksbyggen            |
| Fastighetsutveckling  | Riksbyggen            |
| El (rörlig del)       | Bixia AB              |
| El (nät-del)          | Växjö Energi AB       |
| Fjärrvärme            | Växjö Energi AB       |
| Vatten/avfall         | Växjö kommun/ SSAM AB |
| Återvinning           | Stena Recycling AB    |
| Hissbesiktning        | Schindler Hiss AB     |
| Kabel-TV              | Com Hem AB            |
| Bredband              | Wexnet 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 60 tkr och planerat underhåll för 83 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 183 tkr.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

**Årets utförda underhåll**

| <b>Beskrivning</b> | <b>Belopp</b> |
|--------------------|---------------|
| Putslagning        | 83 tkr        |

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

#### Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag     | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|---------------------|-------------|--------------------------------|
| Agneta Karlsson     | Ordförande  | 2021                           |
| Annica Thörnqvist   | Sekreterare | 2021                           |
| Lina Frieman        | Ledamot     | 2022                           |
| Malin Johansson     | Ledamot     | 2021                           |
| Daniel Tiensuu      | Ledamot     | 2021                           |
| Lars Karlsson       | Ledamot     | 2021                           |

#### Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|---------------------|--------------------------------|
| Mattias Gertsson    | Förtroendevald revisor 2021    |

| Revisorssuppleanter | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|---------------------|--------------------------------|
| Ninni Martinsson    | 2022                           |

| Valberedning | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|--------------|--------------------------------|
| Åsa Carlsson | 2021                           |
| Karin Nyrén  | 2021                           |

Föreningens firma tecknas av styrelsen.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

#### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 29 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 29 personer.

Årsavgiften höjdes senast 2020-01-01 med 3 %

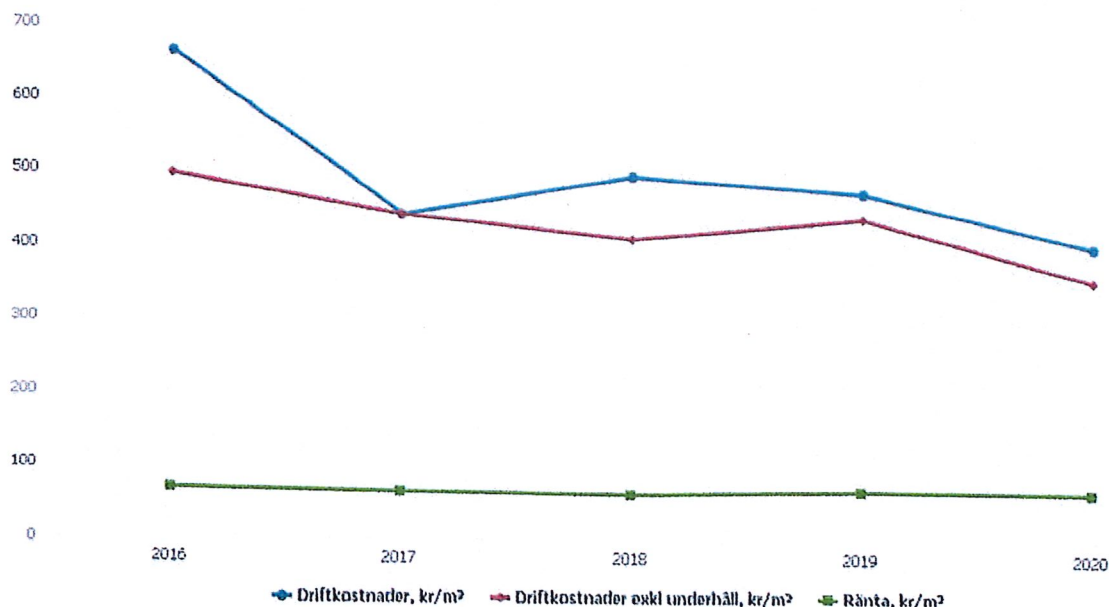
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2,5% från och med 2021-01-01.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 682 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2)

## Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr)                                      | 2020   | 2019   | 2018   | 2017   | 2016   |
|-------------------------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning                                                   | 1 408  | 1 340  | 1 317  | 1 276  | 1 155  |
| Resultat efter finansiella poster                                 | 48     | -121   | -192   | -195   | -593   |
| Årets resultat                                                    | 48     | -121   | -192   | -195   | -593   |
| Resultat exklusive avskrivningar                                  | 282    | 114    | 42     | 39     | -359   |
| Balansomslutning                                                  | 28 648 | 28 738 | 29 028 | 29 381 | 30 168 |
| Soliditet %                                                       | 72     | 71     | 71     | 71     | 69     |
| Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår | 29     | 115    | 114    | 139    | 491    |
| Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår | 141    |        |        |        |        |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>                    | 682    | 658    | 643    | 678    | 646    |
| Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>                                 | 399    | 472    | 493    | 442    | 661    |
| Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>                  | 353    | 438    | 409    | 442    | 495    |
| Ränta, kr/m <sup>2</sup>                                          | 62     | 64     | 59     | 62     | 66     |
| Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>                                 | 122    | 67     | 0      | 34     | 0      |
| Lån, kr/m <sup>2</sup>                                            | 4 367  | 4 456  | 4 523  | 4 611  | 4 978  |



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

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

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

## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr                 | Bundet          |                    |                 | Fritt               |                |
|-----------------------------------|-----------------|--------------------|-----------------|---------------------|----------------|
|                                   | Medlemsinsatser | Upplåtelseavgifter | Underhålls-fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början           | 19 705 716      | 1 982 013          | 120 500         | -1 245 671          | -120 509       |
| Disposition enl. årsstämmobeslut  |                 |                    |                 | -120 509            | 120 509        |
| Reservering underhållsfond        |                 |                    | 183 000         | -183 000            |                |
| Ianspråktagande av underhållsfond |                 |                    | -83 125         | 83 125              |                |
| Årets resultat                    |                 |                    |                 |                     | 47 821         |
| Vid årets slut                    | 19 705 716      | 1 982 013          | 220 375         | -1 466 055          | 47 821         |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat                     | -1 366 180        |
| Årets resultat                          | 47 821            |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna   | -183 000          |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 83 125            |
| <b>Summa</b>                            | <b>-1 418 234</b> |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 1 418 234**

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

# Resultaträkning

| Belopp i kr                                       |       | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|---------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                       |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                   | Not 2 | 1 407 988                | 1 339 669                |
| Övriga rörelseintäkter                            | Not 3 | 27 564                   | 17 891                   |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |       | <b>1 435 552</b>         | <b>1 357 560</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                   | Not 4 | -719 324                 | -851 214                 |
| Övriga externa kostnader                          | Not 5 | -261 553                 | -215 631                 |
| Personalkostnader                                 | Not 6 | -61 156                  | -61 085                  |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -234 286                 | -234 286                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |       | <b>-1 276 320</b>        | <b>-1 362 217</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |       | <b>159 232</b>           | <b>-4 657</b>            |
| <b>Finansiella poster</b>                         |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  | Not 8 | 0                        | 22                       |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | Not 9 | -111 411                 | -115 874                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |       | <b>-111 411</b>          | <b>-115 852</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |       | <b>47 821</b>            | <b>-120 509</b>          |
| <b>Årets resultat</b>                             |       | <b>47 821</b>            | <b>-120 509</b>          |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                   |        | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|-----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | Not 10 | 28 015 510        | 28 249 797        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>28 015 510</b> | <b>28 249 797</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |        | <b>28 015 510</b> | <b>28 249 797</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                   |                   |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar           | Not 11 | 40                | 0                 |
| Övriga fordringar                             | Not 12 | 31 621            | 961               |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | Not 13 | 34 174            | 73 477            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>65 835</b>     | <b>74 438</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>                         |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                | Not 14 | 566 727           | 413 717           |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |        | <b>566 727</b>    | <b>413 717</b>    |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |        | <b>632 562</b>    | <b>488 154</b>    |
| <b>Summa tillgångar</b>                       |        | <b>28 648 072</b> | <b>28 737 951</b> |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                  |        | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |        |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 21 687 729        | 21 687 729        |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 220 375           | 120 500           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>21 908 104</b> | <b>21 808 229</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | -1 466 055        | -1 245 671        |
| Årets resultat                               |        | 47 821            | -120 509          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>-1 418 234</b> | <b>-1 366 180</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>20 489 870</b> | <b>20 442 049</b> |
| <b>SKULDER</b>                               |        |                   |                   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 15 | 6 000 000         | 7 870 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>6 000 000</b>  | <b>7 870 000</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 15 | 1 870 000         | 160 000           |
| Leverantörsskulder                           |        | 64 646            | 44 638            |
| Skatteskulder                                | Not 16 | 61 732            | 59 708            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 17 | 161 824           | 161 556           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>2 158 202</b>  | <b>425 902</b>    |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |        | <b>28 648 072</b> | <b>28 737 951</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.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skuld som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseåret siffror har inte räknats om.

## 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              | 100      |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

|                                      | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder                | 1 229 544                | 1 185 049                |
| Hyror bostäder & p-platser           | 182 644                  | 157 620                  |
| Hyses- och avgiftsbortfall p-platser | -4 200                   | -3 000                   |
| <b>Summa nettoomsättning</b>         | <b>1 407 988</b>         | <b>1 339 669</b>         |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                        | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Övriga lokalintäkter                   | 7 270                    | 7 250                    |
| Övriga ersättningar                    | 1 656                    | 3 686                    |
| Fakturerade kostnader                  | 0                        | 180                      |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | -2                       | 0                        |
| Övriga rörelseintäkter                 | 18 640                   | 6 775                    |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>    | <b>27 564</b>            | <b>17 891</b>            |

**Not 4 Driftskostnader**

|                                      | <b>2020-01-01</b><br><b>2020-12-31</b> | <b>2019-01-01</b><br><b>2019-12-31</b> |
|--------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Underhåll                            | -83 125                                | -62 500                                |
| Reparationer                         | -59 877                                | -139 265                               |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -31 438                                | -30 294                                |
| Försäkringspremier                   | -22 533                                | -21 737                                |
| Kabel- och digital-TV                | -94 253                                | -82 242                                |
| Systematiskt brandskyddsarbete       | -12 482                                | -39 237                                |
| Obligatoriska besiktningar           | -15 502                                | -15 339                                |
| Snö- och halkbekämpning              | -3 611                                 | -13 164                                |
| Drift och förbrukning, övrigt        | 0                                      | -12 754                                |
| Förbrukningsinventarier              | -668                                   | -6 931                                 |
| Vatten                               | -68 600                                | -62 805                                |
| Fastighetsel                         | -107 803                               | -126 815                               |
| Uppvärmning                          | -175 731                               | -196 349                               |
| Sophantering och återvinning         | -35 446                                | -35 917                                |
| Förvaltningsarvode drift             | -8 255                                 | -5 866                                 |
| <b>Summa driftskostnader</b>         | <b>-719 324</b>                        | <b>-851 214</b>                        |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                            | <b>2020-01-01</b><br><b>2020-12-31</b> | <b>2019-01-01</b><br><b>2019-12-31</b> |
|--------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Förvaltningsarvode administration          | -195 256                               | -176 541                               |
| IT-kostnader                               | -9 602                                 | -14 285                                |
| Övriga förvaltningskostnader               | -6 218                                 | -10 319                                |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -2 602                                 | -3 256                                 |
| Telefon och porto                          | -5 123                                 | -5 580                                 |
| Bankkostnader                              | -4 453                                 | -4 950                                 |
| Övriga externa kostnader                   | -38 300                                | -700                                   |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-261 553</b>                        | <b>-215 631</b>                        |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                | <b>2020-01-01</b><br><b>2020-12-31</b> | <b>2019-01-01</b><br><b>2019-12-31</b> |
|--------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Styrelsearvoden                | -47 300                                | -47 400                                |
| Sociala kostnader              | -13 856                                | -13 685                                |
| <b>Summa personalkostnader</b> | <b>-61 156</b>                         | <b>-61 085</b>                         |

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

|                                                                | <b>2020-01-01</b><br><b>2020-12-31</b> | <b>2019-01-01</b><br><b>2019-12-31</b> |
|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Avskrivning Byggnader                                          | -234 286                               | -234 286                               |
| <b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b> | <b>-234 286</b>                        | <b>-234 286</b>                        |

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|                                                               | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar                       | 0                        | 22                       |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>0</b>                 | <b>22</b>                |

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                                         | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|---------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -111 134                 | -115 007                 |
| Räntekostnader till kreditinstitut                      | -277                     | -867                     |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-111 411</b>          | <b>-115 874</b>          |

**Not 10 Byggnader och mark**  
 Anskaffningsvärden

|                                               | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b>                       |                   |                   |
| Byggnader                                     | 23 409 119        | 23 409 119        |
| Mark                                          | 5 999 322         | 5 999 322         |
|                                               | <b>29 408 441</b> | <b>29 408 441</b> |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b> | <b>29 408 441</b> | <b>29 408 441</b> |

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**  
 Vid årets början

|                                                        |                   |                   |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Byggnader                                              | -1 158 644        | -924 358          |
|                                                        | <b>-1 158 644</b> | <b>-924 358</b>   |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                   |                   |
| Årets avskrivning byggnader                            | -234 286          | -234 286          |
|                                                        | <b>-234 286</b>   | <b>-234 286</b>   |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-1 392 930</b> | <b>-1 158 644</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>28 015 512</b> | <b>28 249 797</b> |
| <b>Varav</b>                                           |                   |                   |
| Byggnader                                              | 22 016 190        | 22 250 475        |
| Mark                                                   | 5 999 322         | 5 999 322         |

**Taxeringsvärden**

|                              |                   |                   |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Totalt taxeringsvärde</b> | <b>22 200 000</b> | <b>22 200 000</b> |
| <i>varav byggnader</i>       | <i>16 600 000</i> | <i>16 600 000</i> |
| <i>varav mark</i>            | <i>5 600 000</i>  | <i>5 600 000</i>  |

**Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

|                                                  | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--------------------------------------------------|------------|------------|
| Avgifts- och hyresfordringar                     | 40         | 0          |
| <b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b> | <b>40</b>  | <b>0</b>   |

**Not 12 Övriga fordringar**

|                                | 2020-12-31    | 2019-12-31 |
|--------------------------------|---------------|------------|
| Skattekonto                    | 31 621        | 961        |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>31 621</b> | <b>961</b> |

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2020-12-31    | 2019-12-31    |
|-----------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 5 673         | 5 512         |
| Förutbetalda driftkostnader                               | 0             | 6 801         |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 23 630        | 23 563        |
| Förutbetald kostnad bredbandsanslutning                   | 1 983         | 0             |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 2 887         | 37 600        |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>34 174</b> | <b>73 477</b> |

**Not 14 Kassa och bank**

|                             | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Bankmedel                   | 10 364         | 11 155         |
| Transaktionskonto           | 556 363        | 402 562        |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>566 727</b> | <b>413 717</b> |

**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                                       | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Inteckningslån                                                        | 7 870 000        | 8 030 000        |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut      | 0                | -160 000         |
| Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut | -1 870 000       | 0                |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                               | <b>6 000 000</b> | <b>7 870 000</b> |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld           | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld           |
|--------------|------------|---------------------|---------------------|-------------------------|--------------------|---------------------|
| SEB          | 1,16%      | 2023-06-28          | 6 000 000,00        | -3 000 0000             | 0,00               | 3 000 000,00        |
| SEB          | 1,02%      | 2021-06-28          | 2 030 000,00        | 0,00                    | 160 000,00         | 1 870 000,00        |
| SEB          | 1,25%      | 2025-06-28          | 0,00                | 3 000 000,00            | 0,00               | 3 000 000,00        |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>8 030 000,00</b> | <b>0,00</b>             | <b>160 000,00</b>  | <b>7 870 000,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 160 000 kr om lånen som ska omförhandlas löper vidare varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

**Not 16 Skatteskulder**

|                                  | 2020-12-31    | 2019-12-31    |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| Skatteskulder                    | 30 294        | 29 414        |
| Beräknad fastighetsavgift/-skatt | 31 438        | 30 294        |
| <b>Summa skatteskulder</b>       | <b>61 732</b> | <b>59 708</b> |

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader                                   | 2 506          | 4 560          |
| Upplupna elkostnader                                      | 10 990         | 15 696         |
| Upplupna värmekostnader                                   | 24 870         | 27 333         |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 771            | 818            |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 122 687        | 113 149        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>161 824</b> | <b>161 556</b> |

**Not 18 Ställda säkerheter**

|                        | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 12 500 000 | 39 800 000 |

**Not 19 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

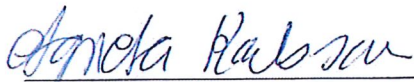
**Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

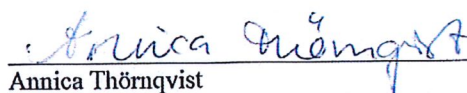
**Styrelsens underskrifter**

Växjö 2021-04-08

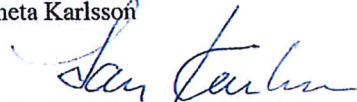
Ort och datum



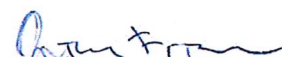
Agneta Karlsson



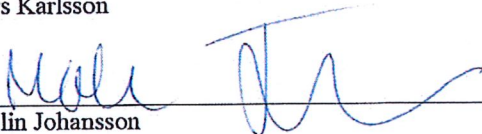
Annica Thörnqvist



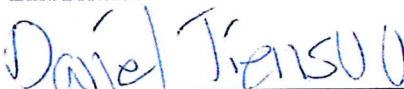
Lars Karlsson



Lina Frieman

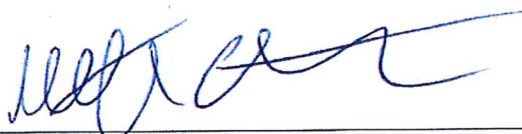


Malin Johansson



Daniel Tiensuu

Min revisionsberättelse har lämnats 15 april 2021



Mattias Gertsson  
Förtroendevald revisor

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vita Slottet i Växjö.

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Vita Slottet i Växjö Org. Nr 769622-9058 för räkenskapsår 2020.

Det är styrelsen som ansvarat för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om redovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att redovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Min revision innefattar att granska underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i redovisningen.

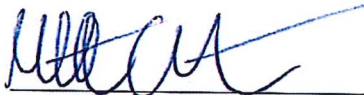
Jag har även granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller kassören har handlat i strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut.

Jag anser att min revision ger en rimlig grund för uttalandet nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med god revisionssed, varför jag tillstryker att resultaträkningen och balansräkningen fastställs.

Styrelseledamöterna har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar, varför jag tillstyrker att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Växjö 2021-04-15



Mattias Gertsson

Föreningsrevisor

---

# 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. Bränsletillägg fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

### **Interimsfordringar**

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

### **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

### **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

### **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

### **Långfristiga skulder**

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

### **Resultaträkning**

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

### **Skuldkvot**

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

### **Soliditet**

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

### **Ställda säkerheter**

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

### **Avskrivning av byggnader**

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

### **Årsavgift**

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

### **Årsredovisning**

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

### **Skatter och avgifter**

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

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

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

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

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

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

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

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

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

# BRF Vita Slottet

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för BRF Vita Slottet 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)

