

# Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

BRF Härden i Växjö  
Org nr: 7696231435



---

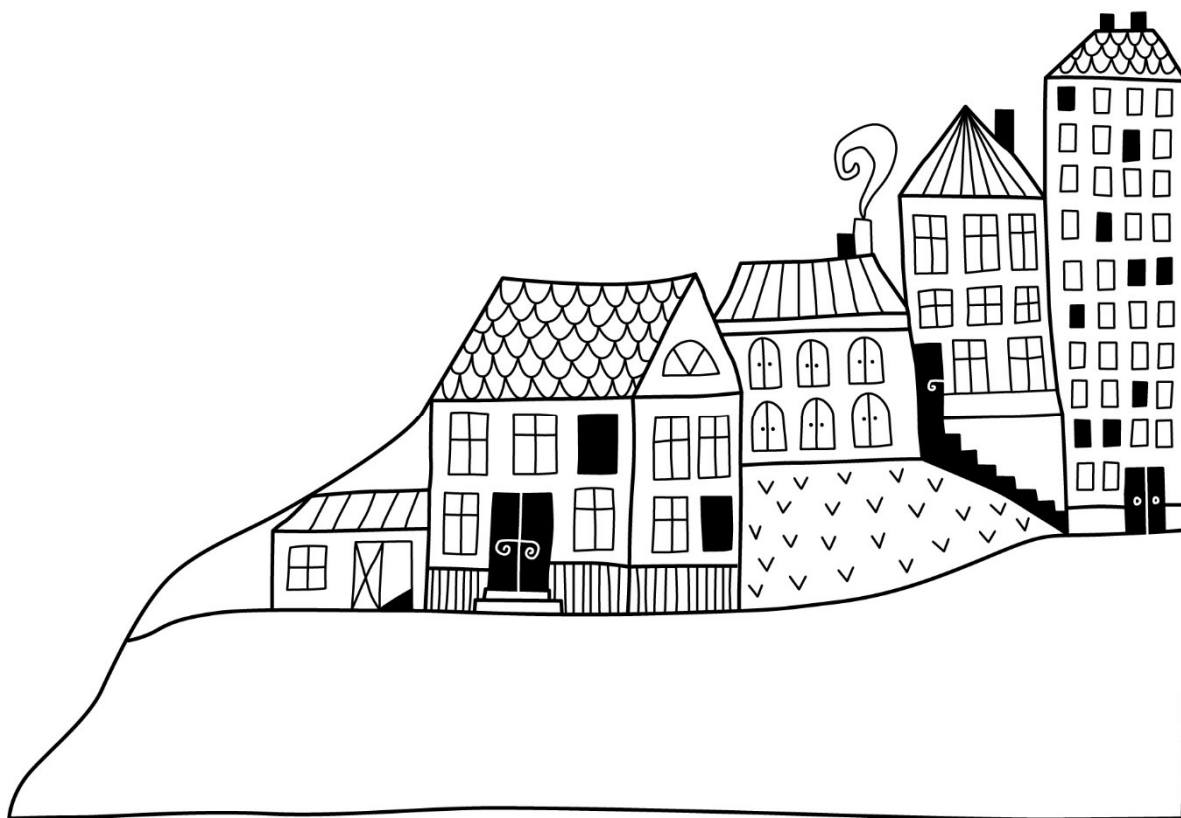
# Innehållsförteckning

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 3  |
| Resultaträkning.....        | 10 |
| Balansräkning.....          | 11 |
| Kassaflödesanalys.....      | 13 |
| Noter.....                  | 14 |

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

*Styrelsen för BRF Härden i Växjö får  
härmed upprätta årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2024-01-01 till 2024-12-31*

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-05-12. Nuvarande stadgar registrerades 2018-11-16.

Föreningen har sitt säte i Växjö kommun.

Årets resultat är 431 tkr bättre än föregående år, främst beroende på lägre kostnader för underhåll.

Driftskostnaderna i föreningen har minskat med 387 tkr. Kostnaderna för reparationer, underhåll har minskar. De taxebundna kostnaderna har ökat och då framförallt fjärrvärme och vatten har ökat.

Årets resultat jämfört med budget avviker med -139 tkr. Avvikelsen beror främst på att inget underhåll budgeterats, men har utförts med 116 tkr och att övriga kostnader ökat pga mäklarkostnader då man under året sålt en hyresrätt.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 33 % till 34 %.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 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 147 % till 248 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 431 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 477 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Växjö Stolphålet 1, Fornlämningen 1 och Härden 9 i Växjö kommun med därpå uppförda 8 st byggnader med 32 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2005. Fastighetens adress är Olsbergsvägen 1-5, 7, 59 och 61 i Växjö.

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

**Lägenhetsfördelning**

| Standard      | Antal | Kommentar |
|---------------|-------|-----------|
| 2 rum och kök | 12    |           |
| 3 rum och kök | 20    |           |

**Dessutom tillkommer**

| Användning      | Antal | Kommentar |
|-----------------|-------|-----------|
| Antal p-platser | 32    |           |

|                             |                      |
|-----------------------------|----------------------|
| Total tomtarea              | 7 735 m <sup>2</sup> |
| <b>Bostäder bostadsrätt</b> | 1 977 m <sup>2</sup> |
| Bostäder hyresrätt          | 54 m <sup>2</sup>    |
| Total bostadsarea           | 2 031 m <sup>2</sup> |

|                               |               |
|-------------------------------|---------------|
| Årets taxeringsvärde          | 37 113 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 37 113 000 kr |

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

**Föreningen har ingått följande avtal**

| Leverantör            | Avtal               |
|-----------------------|---------------------|
| El (förbrukning)      | Bixia               |
| Fastighetsförsäkring  | Gallagher (Folksam) |
| Ekonomisk förvaltning | Riksbyggen          |
| Teknisk förvaltning   | Riksbyggen          |
| Fastighetsskötsel     | Riksbyggen          |
| Återvinning           | Stena Recycling AB  |
| El (nät)              | VEAB                |
| Fjärrvärme            | VEAB                |
| Vatten                | Växjö kommun        |
| Avfallshantering      | SSAM 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 76 tkr och planerat underhåll för 117 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

### Underhållsplan:

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

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i oktober 2024 och visar på ett underhållsbehov på 24 149 tkr för de närmaste 30 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 806 tkr (423 kr/kvm), då hänsyn inte tagits till fondsaldo. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 683 tkr eller 336 kr/kvm, då hänsyn till fondsaldo tagits. Styrelsens intentioner är att kunna sätta av enligt underhållsplanen. Underhållsplanen är uppdaterad till 2024 års prisnivå.

Vid bokföringsårets ingång har Brf Härden totalt avsatt 1 910 tkr för föreningens kommande underhåll till underhållsfonden. Avsättning har skett enligt budget 2024 ytterligare 683 tkr. Under året har 117 tkr tagits i anspråk av underhållsfonden. Vid bokföringsårets slut uppgick den totala underhållsfonden till 2 476 tkr.

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

#### Tidigare utfört underhåll

| Beskrivning           | År   | Kommentar                                                                                                       |
|-----------------------|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Målning               | 2013 | Fönster och gemensamma förråd                                                                                   |
| Målning               | 2015 | Målning loftgångar                                                                                              |
| Målning               | 2016 | Målning av balkongräcken mm                                                                                     |
| Värmesystem           | 2017 | Byte av fjärrvärmeväxlare<br>Målning fönster och fasad                                                          |
| Målning               | 2018 |                                                                                                                 |
| Installationer        | 2019 | Byte av låssystem<br>Målning fönster samt                                                                       |
| Husropp utvändigt     | 2020 | balkongdörrar bak, gavlar mm                                                                                    |
| Garage- och p-platser | 2021 | Komplettering armaturer och<br>belysning                                                                        |
| Installationer        | 2022 | Byte rörelsevakter trappor                                                                                      |
| Markytor              | 2022 | Borttag häck och nyplantering                                                                                   |
| Installationer        | 2023 | Byte av stolparmaturer<br>Behandling av fasader, byte panel<br>förråd samt målning, reparationer<br>av trappor. |
| Husropp utvändigt     | 2023 |                                                                                                                 |

#### Årets utförda underhåll

| Beskrivning                                | Belopp  |
|--------------------------------------------|---------|
| Husropp utvändigt, behandling av takpannor | 116 875 |

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

#### Styrelse

| Ordinarie ledamöter    | Uppdrag     | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|------------------------|-------------|-------------------------------|
| Emma Eklund            | Ordförande  | 2025                          |
| Ella Brunni            | Sekreterare | 2025                          |
| Erik Åman              | Ledamot     | 2025                          |
| Styrelsesuppleanter    | Uppdrag     | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
| Jasmine Zogaj Eriksson | Suppleant   | 2025                          |

#### Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer     | Uppdrag              | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|-------------------------|----------------------|-------------------------------|
| Ernst & Young AB, Växjö | Auktoriserad revisor | 2025                          |

| Valberedning   | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------|-------------------------------|
| Katalin Seiner | 2025                          |

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen sålt en av sina hyresrätter.

### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 42 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 42 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 med 7 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 4 % från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 960 kr/m<sup>2</sup>/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade, förutom 1 st som är upplåtna som hyresrätter (frg år 2 st). Detta innebär ett "dolt" kapital för föreningen, som kan nyttjas vartefter uppsägning sker då tanken är att försälja och upplåta dessa vartefter.

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i tkr                                | 2024  | 2023  | 2022   | 2021   | 2020   |
|------------------------------------------------|-------|-------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning*                               | 1 991 | 1 851 | 1 931  | 1 907  | 1 841  |
| Resultat efter finansiella poster*             | 46    | -386  | 151    | 284    | -211   |
| Resultat exkl avskrivningar                    | 477   | 45    | 582    | 715    | 220    |
| Årets kassaflöde                               | 1 287 | -438  | -1 467 | 298    | -353   |
| Soliditet %*                                   | 53    | 51    | 51     | 47     | 47     |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter* | 95    | 95    | 91     | 90     | 91     |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*     | 960   | 925   | 925    | 914    | 879    |
| Driftkostnader kr/kvm                          | 388   | 579   | 357    | 313    | 512    |
| Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm           | 331   | 321   | 308    | 271    | 296    |
| Energikostnad kr/kvm*                          | 168   | 154   | 147    | 144    | 140    |
| Underhållsfond kr/kvm                          | 1 219 | 940   | 862    | 550    | 267    |
| Sparande kr/kvm*                               | 292   | 280   | 335    | 394    | 351    |
| Skuldsättning kr/kvm*                          | 7 989 | 8 215 | 8 441  | 9 461  | 9 716  |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt* | 8 207 | 8 745 | 8 985  | 10 071 | 10 343 |
| Räntekänslighet %*                             | 8,5   | 9,5   | 9,7    | 11,0   | 11,7   |

\* obligatoriska nyckeltal

### Förklaring till nyckeltal

#### Nettoomsättning:

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

#### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

#### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

#### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

#### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

#### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

**Sparande:**

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

**Skuldsättning kr/kvm:**

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

**Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:**

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

**Räntekänslighet:**

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr                                    | Bundet            |                         |                     | Fritt                  |                   |
|------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|---------------------|------------------------|-------------------|
|                                                      | Medlemsinsatser   | Upplåtelse-<br>avgifter | Underhålls-<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
| Belopp vid årets början                              | 17 846 000        | 1 411 000               | 1 910 093           | -3 251 324             | -386 271          |
| Extra reservering för underhåll<br>enl. stämmobeslut |                   |                         | 0                   | 0                      |                   |
| Disposition enl. årsstämmobeslut                     |                   |                         |                     | -386 271               | 386 271           |
| Reservering underhållsfond                           |                   |                         | 683 000             | -683 000               |                   |
| Ianspråktagande av<br>underhållsfond                 |                   |                         | -116 875            | 116 875                |                   |
| Nya insatser och<br>upplåtelseavgifter               | 648 000           | 447 000                 |                     |                        |                   |
| Överföring från<br>uppskrivningsfonden               |                   |                         |                     | 0                      |                   |
| Årets resultat                                       |                   |                         |                     |                        | 45 654            |
| <b>Vid årets slut</b>                                | <b>18 494 000</b> | <b>1 858 000</b>        | <b>0</b>            | <b>2 476 218</b>       | <b>-4 203 720</b> |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat                     | -3 591 941        |
| Årets resultat                          | 45 654            |
| Årets fondreservering enligt stadgarna  | -683 000          |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 116 875           |
| <b>Summa</b>                            | <b>-4 112 412</b> |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 4 112 412**

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

# Resultaträkning

| Belopp i kr                                                                 |       | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                                                 |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 1 991 125                | 1 851 100                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 480                      | 5 208                    |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                                |       | <b>1 991 605</b>         | <b>1 856 308</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -788 453                 | -1 176 556               |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -329 192                 | -239 151                 |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -59 139                  | -59 139                  |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -430 916                 | -430 916                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-1 607 699</b>        | <b>-1 905 761</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |       | <b>383 905</b>           | <b>-49 454</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 8 | 29 972                   | 23 068                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 9 | -368 223                 | -359 886                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |       | <b>-338 251</b>          | <b>-336 818</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>45 654</b>            | <b>-386 271</b>          |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |       | <b>45 654</b>            | <b>-386 271</b>          |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                   |        | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | Not 10 | 32 908 677        | 33 339 593        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>32 908 677</b> | <b>33 339 593</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |        | <b>32 908 677</b> | <b>33 339 593</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                   |                   |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar           |        | 0                 | 5 400             |
| Övriga fordringar                             | Not 11 | 775               | 373               |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | Not 12 | 84 613            | 107 666           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>85 388</b>     | <b>113 439</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                         |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                | Not 13 | 2 469 653         | 1 182 347         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |        | <b>2 469 653</b>  | <b>1 182 347</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |        | <b>2 555 041</b>  | <b>1 295 786</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                       |        | <b>35 463 718</b> | <b>34 635 379</b> |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                  |        | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |        |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 20 352 000        | 19 257 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 2 476 218         | 1 910 093         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>22 828 218</b> | <b>21 167 093</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | -4 203 720        | -3 251 324        |
| Årets resultat                               |        | -45 654           | -386 271          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>-4 158 066</b> | <b>-3 637 595</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>18 670 152</b> | <b>17 529 498</b> |
| <b>SKULDER</b>                               |        |                   |                   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 14 | 9 053 000         | 7 600 900         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>9 053 000</b>  | <b>7 600 900</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 14 | 7 172 900         | 9 084 200         |
| Leverantörsskulder                           | Not 15 | 210 646           | 100 837           |
| Skatteskulder                                | Not 16 | 103 008           | 99 456            |
| Övriga skulder                               | Not 17 | 27 639            | 0                 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 18 | 226 373           | 220 488           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>7 740 566</b>  | <b>9 504 981</b>  |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |        | <b>35 463 718</b> | <b>34 635 379</b> |

# Kassaflödesanalys

| Belopp i kr                                                                         | 2024/2024      | 2023/2023       |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|
| <b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>                                                     |                |                 |
| Rörelseresultat                                                                     | 383 905        | -49 454         |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                 |                |                 |
| Avskrivningar                                                                       | 430 916        | 430 916         |
|                                                                                     | <b>814 821</b> | <b>381 462</b>  |
| Erhållen ränta                                                                      | 29 972         | 23 068          |
| Erlagd ränta                                                                        | -368 463       | -360 125        |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>476 330</b> | <b>44 405</b>   |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                       |                |                 |
| Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)                                           | 28 051         | -53 771         |
| Rörelseskulder (ökning +, minskning -)                                              | 147 125        | 30 666          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>651 506</b> | <b>21 300</b>   |
| <b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>                                                     |                |                 |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>0</b>       | <b>0</b>        |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>                                                    |                |                 |
| Amortering av lån                                                                   | -459 200       | -459 200        |
| Inbetalda insatser/kapitaltillskott                                                 | 1 095 000      | 0               |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>635 800</b> | <b>-459 200</b> |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                             |                |                 |
| Årets kassaflöde                                                                    | 1 287 306      | -437 900        |
| Likvida medel vid årets början                                                      | 1 182 347      | 1 620 247       |
| Likvida medel vid årets slut                                                        | 2 469 653      | 1 182 347       |
| Kassa och Bank BR                                                                   | 2 469 653      | 1 182 347       |

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

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

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar | Avskrivningsprincip | Antal år |
|-----------------------|---------------------|----------|
| Byggnader             | Linjär              | 80       |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

|                                        | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder                  | 1 898 798                | 1 764 072                |
| Hyrer, bostäder                        | 84 528                   | 84 753                   |
| Övriga ersättningar                    | 7 808                    | 2 279                    |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | -9                       | -4                       |
| <b>Summa nettoomsättning</b>           | <b>1 991 125</b>         | <b>1 851 100</b>         |

I föreningens årsavgift ingår vatten, värme samt bostadsrättstillägg. Tillgång till 1 st parkering ingår. Hushållsel och hemförsäkring får boende själv stå för.

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                     | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Erhållna statliga bidrag            | 0                        | 5 028                    |
| Övriga rörelseintäkter              | 480                      | 180                      |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b> | <b>480</b>               | <b>5 208</b>             |

## Not 4 Driftskostnader

|                                      | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                            | -116 875                 | -523 702                 |
| Reparationer                         | -75 617                  | -106 110                 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -52 160                  | -50 848                  |
| Samfällighetsavgifter                | -35 200                  | -17 600                  |
| Försäkringspremier                   | -33 559                  | -27 967                  |
| Obligatoriska besiktningar           | 0                        | -1 769                   |
| Snö- och halkbekämpning              | -31 126                  | -36 961                  |
| Drift och förbrukning, övrigt        | -9 643                   | 0                        |
| Förbrukningsinventarier              | -178                     | -1 379                   |
| Vatten                               | -111 872                 | -94 578                  |
| Fastighetsel                         | -17 866                  | -24 220                  |
| Uppvärmning                          | -212 008                 | -194 860                 |
| Sophantering och återvinning         | -80 476                  | -84 317                  |
| Förvaltningsarvode drift             | -11 873                  | -12 245                  |
| <b>Summa driftskostnader</b>         | <b>-788 453</b>          | <b>-1 176 556</b>        |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                            | <b>2024-01-01</b><br><b>2024-12-31</b> | <b>2023-01-01</b><br><b>2023-12-31</b> |
|--------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Förvaltningsarvode administration          | -226 029                               | -215 946                               |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -18 481                                | -14 026                                |
| Övriga försäljningskostnader               | -49 000                                | 0                                      |
| Övriga förvaltningskostnader               | -3 300                                 | -1 239                                 |
| Kreditupplysningar                         | -2 308                                 | -752                                   |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -8 762                                 | -2 363                                 |
| Kontorsmateriel                            | -5 528                                 | -2 681                                 |
| Serviceavgifter                            | -144                                   | -144                                   |
| Konsultarvoden                             | -13 125                                | 0                                      |
| Bankkostnader                              | -2 516                                 | -2 000                                 |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-329 192</b>                        | <b>-239 151</b>                        |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                | <b>2024-01-01</b><br><b>2024-12-31</b> | <b>2023-01-01</b><br><b>2023-12-31</b> |
|--------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Styrelsearvoden                | -45 000                                | -45 000                                |
| Sociala kostnader              | -14 139                                | -14 139                                |
| <b>Summa personalkostnader</b> | <b>-59 139</b>                         | <b>-59 139</b>                         |

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

|                                                                                          | <b>2024-01-01</b><br><b>2024-12-31</b> | <b>2023-01-01</b><br><b>2023-12-31</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Avskrivning Byggnader                                                                    | -430 916                               | -430 916                               |
| <b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b> | <b>-430 916</b>                        | <b>-430 916</b>                        |

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|                                                               | <b>2024-01-01</b><br><b>2024-12-31</b> | <b>2023-01-01</b><br><b>2023-12-31</b> |
|---------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Ränteintäkter från bankkonton                                 | 0                                      | 222                                    |
| Ränteintäkter från likviditetsplacering                       | 29 795                                 | 22 647                                 |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar                       | 171                                    | 192                                    |
| Övriga ränteintäkter                                          | 6                                      | 7                                      |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>29 972</b>                          | <b>23 068</b>                          |

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                                         | <b>2024-01-01</b> | <b>2023-01-01</b> |
|---------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                                         | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -366 493          | -357 382          |
| Övriga räntekostnader                                   | -1 730            | -2 504            |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-368 223</b>   | <b>-359 886</b>   |

**Not 10 Byggnader och mark**
**Anskaffningsvärden**

|                                               | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b>                       |                   |                   |
| Byggnader                                     | 32 821 400        | 32 821 400        |
| Mark                                          | 5 078 600         | 5 078 600         |
|                                               | <b>37 900 000</b> | <b>37 900 000</b> |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b> | <b>37 900 000</b> | <b>37 900 000</b> |

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**
**Vid årets början**

|           |                   |                   |
|-----------|-------------------|-------------------|
| Byggnader | -4 560 407        | -4 128 492        |
|           | <b>-4 560 407</b> | <b>-4 128 492</b> |

**Årets avskrivningar**

|                             |                 |                 |
|-----------------------------|-----------------|-----------------|
| Årets avskrivning byggnader | -430 916        | -430 916        |
|                             | <b>-430 916</b> | <b>-430 916</b> |

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

|  |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|
|  | <b>-4 991 323</b> | <b>-4 559 408</b> |
|--|-------------------|-------------------|

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

|              |                   |                   |
|--------------|-------------------|-------------------|
| <b>Varav</b> | <b>32 908 678</b> | <b>33 339 592</b> |
| Byggnader    | 27 830 078        | 28 260 992        |
| Mark         | 5 078 600         | 5 078 600         |

**Taxeringsvärden**

|          |            |            |
|----------|------------|------------|
| Bostäder | 37 113 000 | 37 113 000 |
|----------|------------|------------|

**Totalt taxeringsvärde**

|                        |                   |                   |
|------------------------|-------------------|-------------------|
|                        | <b>37 113 000</b> | <b>37 113 000</b> |
| <i>varav byggnader</i> | <i>30 000 000</i> | <i>30 000 000</i> |
| <i>varav mark</i>      | <i>7 113 000</i>  | <i>7 113 000</i>  |

**Not 11 Övriga fordringar**

|                                | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------------------------------|------------|------------|
| Skattekonto                    | 775        | 373        |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>775</b> | <b>373</b> |

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2024-12-31    | 2023-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|---------------|----------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 37 588        | 33 559         |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 47 025        | 56 507         |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 0             | 17 600         |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>84 613</b> | <b>107 666</b> |

**Not 13 Kassa och bank**

|                             | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Bankmedel                   | 2 053 419        | 823 625          |
| Transaktionskonto           | 416 234          | 358 722          |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>2 469 653</b> | <b>1 182 347</b> |

**Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                                     | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|---------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Inteckningslån                                                      | 16 225 900       | 16 685 100       |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut    | -420 000         | -459 200         |
| Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut | -6 752 900       | -8 625 000       |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                             | <b>9 053 000</b> | <b>7 600 900</b> |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld            | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld            |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|-------------------------|--------------------|----------------------|
| STADSHYPOTEK | 1,57%      | 2024-09-30          | 8 625 000,00         | -8 625 000,00           | 0,00               | 0,00                 |
| STADSHYPOTEK | 3,66%      | 2025-06-30          | 2 480 100,00         | 0,00                    | 39 200,00          | 2 440 900,00         |
| STADSHYPOTEK | 2,95%      | 2025-09-30          | 0,00                 | 4 312 000,00            | 0,00               | 4 312 000,00         |
| STADSHYPOTEK | 2,68%      | 2026-09-30          | 0,00                 | 4 313 000,00            | 0,00               | 4 313 000,00         |
| STADSHYPOTEK | 1,57%      | 2026-09-30          | 5 580 000,00         | 0,00                    | 420 000,00         | 5 160 000,00         |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>16 685 100,00</b> | <b>0,00</b>             | <b>459 200,00</b>  | <b>16 225 900,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 459 200 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 836 800 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 13 929 900 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 2 440 900 kr och 4 312 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

**Not 15 Leverantörsskulder**

|                                      | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Leverantörsskulder                   | 163 621        | 46 102         |
| Ej reskontraförda leverantörsskulder | 47 025         | 54 735         |
| <b>Summa leverantörsskulder</b>      | <b>210 646</b> | <b>100 837</b> |

**Not 16 Skatteskulder**

|                            | 2024-12-31     | 2023-12-31    |
|----------------------------|----------------|---------------|
| Skatteskulder              | 103 008        | 99 456        |
| <b>Summa skatteskulder</b> | <b>103 008</b> | <b>99 456</b> |

**Not 17 Övriga skulder**

|                                    | 2024-12-31    | 2023-12-31 |
|------------------------------------|---------------|------------|
| Skuld sociala avgifter och skatter | 27 639        | 0          |
| <b>Summa övriga skulder</b>        | <b>27 639</b> | <b>0</b>   |

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader                                   | 14 889         | 15 129         |
| Upplupna driftskostnader                                  | 0              | 17 075         |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll         | 0              | 2 980          |
| Upplupna elkostnader                                      | 1 725          | 2 447          |
| Upplupna vattenavgifter                                   | 8 193          | 0              |
| Upplupna värmekostnader                                   | 29 421         | 26 873         |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 2 878          | 2 990          |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 17 000         | 13 519         |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 6 451          | 3 325          |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 145 816        | 136 150        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>226 373</b> | <b>220 488</b> |

**Not 19 Ställda säkerheter**

|                        | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 22 962 000 | 22 962 000 |

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

**Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

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

## Styrelsens underskrifter

Växjö den dag som framgår av vår elektroniska signatur

\_\_\_\_\_  
Emma Eklund  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Ella Brunni

\_\_\_\_\_  
Erik Åman

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur  
Ernst & Young AB, Växjö

\_\_\_\_\_  
Michaela Karlsson  
Auktoriserad 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 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.

## Arsavgift

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

## Årsredovisning

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

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 20,6 procent.

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

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

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

### **Eventualförpliktelser**

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

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

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

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

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

# BRF Härden i Växjö

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för BRF Härden i Växjö i samarbete med  
Riksbyggen*

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

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

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



# Verifikat

Transaktion 09222115557544278146

## Dokument

211347 Årsredovisning 2024  
Huvuddokument  
25 sidor  
Startades 2025-04-15 08:32:15 CEST (+0200) av Lena  
Artursson (LA)  
Färdigställt 2025-04-16 10:47:21 CEST (+0200)

## Initierare

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

## Signerare

Emma Eklund (EE)  
emma77eklund@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"EMMA EKLUND"  
Signerade 2025-04-15 12:58:13 CEST (+0200)

Erik Åman (EÅ)  
erik.aman@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ERIK  
ANDERS GUSTAF ÅMAN"  
Signerade 2025-04-15 08:41:58 CEST (+0200)

Ella Brunni (EB)  
ellabrunni@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ella  
Juliana Brunni"  
Signerade 2025-04-15 12:22:06 CEST (+0200)

Michaela Karlsson (MK)  
michaela.karlsson@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MICHAELA KARLSSON"  
Signerade 2025-04-16 10:47:21 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557544278146

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Härden i Växjö, org.nr 769623-1435

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Härden i Växjö för räkenskapsår 2024-01-01 - 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 Härden i Växjö för år 2024-01-01 - 2024-12-31 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 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 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 dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Michaela Karlsson  
Auktoriserad revisor  
Ernst & Young AB

# Verification

Transaction 09222115557544278894

## Document

**RB Brf Härden i Växjö 2024.12.31**

Main document

2 pages

*Initiated on 2025-04-15 08:34:16 CEST (+0200) by Lena*

*Artursson (LA)*

*Finalised on 2025-04-16 10:46:22 CEST (+0200)*

## Signatories

**Lena Artursson (LA)**

Riksbyggen

*lena.artursson@riksbyggen.se*

*Signed 2025-04-15 08:34:18 CEST (+0200)*

**Michaela Karlsson (MK)**

*michaela.karlsson@se.ey.com*



*The name returned by Swedish BankID was "MICHAELA KARLSSON"*

*Signed 2025-04-16 10:46:22 CEST (+0200)*

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



---

# Att bo i BRF

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

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

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## Ekonomisk förening

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

## Folkrörelse

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

## Fond för inre underhåll

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

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

## Interimsfordringar

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

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

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

## Interimsskulder

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

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

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

## Kortfristiga skulder

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

## Likviditet

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

## Långfristiga skulder

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

## Resultaträkning

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

## Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur 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 20,6 procent.

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

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

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

### **Eventualförpliktelser**

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

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

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

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

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

---

# BRF Härden i Växjö

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för BRF Härden i Växjö i samarbete med  
Riksbyggen*

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

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

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

