

---

# Årsredovisning

---

**BRF VÄXJÖHUS NR 1**  
1/7 2015 - 30/6 2016  
Org nr 729500-3110

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7 - 8
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	9 - 15
Kassaflödesanalys	Bilaga

# Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF VÄXJÖHUS NR 1 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2015-07-01 - 2016-06-30

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger fastigheterna Heimdal 2-5 i Växjö kommun. På fastigheterna finns totalt 4 byggnader med 32 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1942. Fastighetens adress är Wennerbergsgatan 6 A-B, 8 A-B, 10 A-B och 12 A-B i Växjö.

### Lägenhetsfördelning:

2 rok
32

Total bostadsarea: 1 304 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 10 809 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 8 908 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Riksbyggens kontor i Växjö har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Småland.

### Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

ComHem AB	Kabel-tv
Folksam	Fastighetsförsäkring inkl. bostadsrättstillägg
Luleå Energi	El (förb.)
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
VEAB	Fjärrvärme
VEAB	El (nät)
Växjö kommun	Sophantering
Växjö kommun	Vatten

Efter den senaste stämman 2015-11-23 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppgift</b>	<b>Utsedd av</b>	<b>Vald t.o.m. årsstämman</b>
Rasmus Björkman	Ordförande	Stämman	2016
Haben Johanna Debessay	Sekreterare	Stämman	2016
Henrik Thörne	Ledamot	Stämman	2017
Lisa Henriks	Ledamot	Stämman	2017
Fredrik Håkansson	Ledamot	Stämman	2016
Eva Lundberg	Ledamot	Riksbyggen	2016

## Styrelsesuppleanter

Anna Stafström		Stämman	2017
Matilda Vall		Stämman	2017
Jeannette Engvall Mårdh		Riksbyggen	2016

## Revisorer och övriga funktionärer

### Ordinarie revisorer

Stefan Karlsson	Föreningsrevisor	Stämman	2016
Staffan Jansson	Auktoriserad revisor	Stämman	2016

### Revisorssuppleant

Edwin Swahn	Föreningsrevisor	Stämman	2016
-------------	------------------	---------	------

## Firmateckning

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

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2011-07-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 767 kr/m<sup>2</sup>/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 12 tkr och planerat underhåll för 28 tkr.

Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Föreningens underhållsplan** uppdaterades senast i juli 2016 och visar på ett underhålls- och investeringsbehov på 3 285 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 329 tkr (252 kr/m<sup>2</sup>). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 160 kr/m<sup>2</sup>.

**Föreningens underhållsfond** uppgick vid bokföringsårets ingång totalt till 609 tkr. Avsättning har skett enligt budget för 2016 med 209 tkr. Under året har 28 tkr tagits i anspråk av underhållsfonden. Vid bokföringsårets slut uppgick den totalt underhållsfonden till 790 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda reparationer	Belopp tkr	Kommentar
Installationer	7	Byte av låshus, smörjning av ytterdörrar
Vatten/avlopp	1	Avloppstopp tvättmaskin
Huskropp utvändigt	2	Reparation av trasigt fönster
Utvändigt, markytor	2	Stenplattor och stuprör

Årets utförda underhåll	Belopp tkr	Kommentar
Gemensamma utrymmen	11	Ny bänk och tvättho i tvättstuga
Huskropp utvändigt	17	Plåtinklädnad av skorstenar

Tidigare utfört underhåll	År	Kommentar
Undercentral	2010	Byte av värmeväxlare
Sophantering	2011	Installation av källsorteringsskåp
Dränering	2013	Fuktsanering
Tvättstugeutrustning	2014	Byte av tumlare
Tvättstugeutrustning	2014	Nytt torkskåp
Tvättstugeutrustning	2015	Ny tvättmaskin

Planerat underhåll	År	Kommentar
Yttre miljö	2017-2018	Staket
Trappa utvändigt	2017-2018	Lagning av betong
Plåtfasad	2018-2020	Fasadtvätt
Källare	2018-2020	Målning
Termostatventiler	2018-2020	Komplett ventil byte
Dörrar, trä	2018-2020	Komplett byte

**Årets resultat** är 11 tkr bättre än föregående år. Förändringen beror främst på minskade underhålls- och räntekostnader.

Intäkterna ligger i linje med föregående års intäkter.

Driftskostnaderna i föreningen har totalt minskat med 65 tkr. Den största minskningen avser föreningens underhållskostnader 66 tkr. Skatteverket har förändrat taxeringsvärdet för hyreshus under bokföringsåret (som ligger till grund för beräkning av fastighetsskatt/fastighetsavgift), vilket har medfört en höjning av fastighetsskatten/fastighetsavgiften. Under bokföringsåret har föreningen utfört den obligatoriska ventilationskontrollen, som har medfört att besiktningens kostnader har ökat med 12 tkr. Föreningens inköp av förbrukningsinventarier har minskat med 9 tkr mot föregående år. Vattenkostnaden har minskat med 9 tkr p.g.a. minskad förbrukning.

Övriga externa kostnader har ökat med totalt 5 tkr. Förändringen beror på indexuppräknings av förvaltningsavtal, ökade juridiska kostnader samt övriga externa kostnader.

Personalkostnaderna har totalt ökat med 10 tkr inkl. sociala avgifter. Enligt stämmoprotokollet höjdes de fasta arvoden till ledamöter och revisor, samt mötesarvodet per styrelsemöte.

Ränteintäkterna har minskat p.g.a. fallande intäktsränta med 6 tkr.

Räntekostnaderna har minskat med 44 tkr p.g.a. omsatta lån. I slutet av oktober 2015 förföll två fastighetslån till omsättning. De två lånen slogs ihop till ett fastighetslån på totalt 2 716 tkr. Lånen flyttades från SBAB till Swedbank och bands om till en ränta av 1,76% med villkorsändringsdatum den 25 nov 2020.

Årets resultat jämfört med budget avviker med 25 kr. Avvikelsen beror främst på lägre reparations- och underhållskostnader.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 642% till 805%.

I resultatet ingår avskrivningar med 130 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 302 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed genom den nya normgivningen som samlats i ett antal kategoriregelverk, de så kallade K-regelverken. Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 37 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 37 personer.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 8).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga placerade.

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.

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

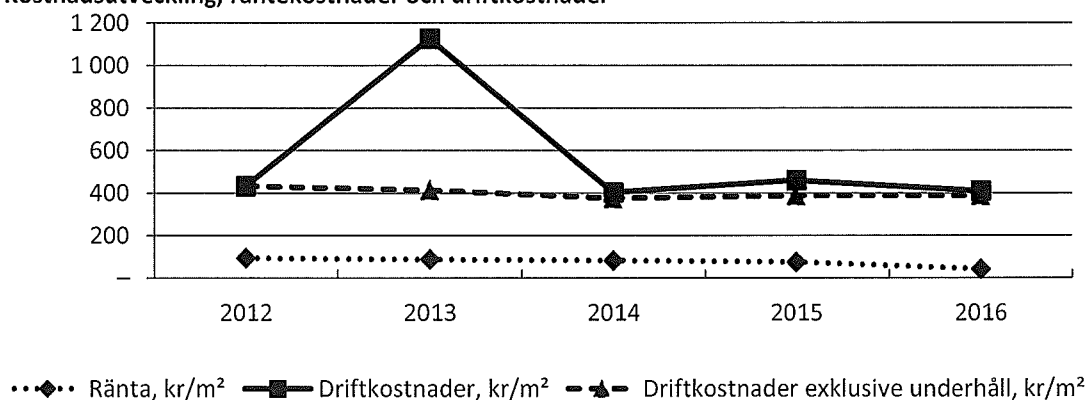
Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.

Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Under året har bostadsrättsföreningen använt 12 460 kWh fastighetsel och 222 MWh fjärrvärmeenergi. Det är en minskning sedan föregående år med 575 kWh el och en minskning med 2 MWh värme.

## Flerårsöversikt

Kostnadsutveckling, räntekostnader och driftkostnader



Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning*	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000
Resultat efter finansiella poster	172	161	245	- 685	242
Årets resultat	172	161	245	- 685	260
Resultat exklusive avskrivningar	302	214	298	- 631	314
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	93	64	138	- 806	112
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	160	115	123	134	155
Balansomslutning	4 074	3 971	3 800	4 057	4 353
Soliditet	30%	26%	23%	16%	31%
Likviditet	805%	642%	758%	241%	1004%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	767	767	767	767	767
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	410	460	402	1 126	433
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m <sup>2</sup>	388	388	375	413	433
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	41	75	82	87	93
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	606	467	424	175	600
Lån, kr/m <sup>2</sup>	2 062	2 101	2 144	2 186	2 228
Värmeförbrukning, MWh	222	262	218	258	149
Vattenförbrukning, m <sup>3</sup>	1 167	1 515	1 448	2 599	1 844
El, kWh	12 460	13 035	17 639	20 397	21 893

\*Nettoomsättningen har justerats så att även el-, värme- & vattenavgifter ingår i beräkningen.

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m<sup>2</sup> samt bränsletillägg kr/m<sup>2</sup> har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. driftkostnad kr/m<sup>2</sup>, ränta kr/m<sup>2</sup>, underhållsfond kr/m<sup>2</sup> och lån kr/m<sup>2</sup> har samtliga bostadsareor som beräkningsgrund.

## Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	402 094
Årets resultat före fondförändring	171 868
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-209 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	28 484
Summa överskott	<u>393 446</u>
Att balansera i ny räkning	393 446

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

# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-07-01 2016-06-30	2014-07-01 2015-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 000 089	1 000 089
Övriga rörelseintäkter	2	20 823	20 523
<b>Summa rörelseintäkter, m.m.</b>		<b>1 020 912</b>	<b>1 020 612</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3	- 534 784	- 599 696
Övriga externa kostnader	4	- 82 780	- 77 808
Personalkostnader	5	- 60 110	- 49 975
Avskrivningar av anläggningstillgångar	6	- 130 064	- 53 432
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>- 807 738</b>	<b>- 780 911</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>213 174</b>	<b>239 701</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	7	9 200	9 200
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	3 147	9 225
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	- 53 653	- 97 415
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>- 41 306</b>	<b>- 78 990</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>171 868</b>	<b>160 712</b>
<b>Årets resultat</b>	17	<b>171 868</b>	<b>160 712</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-06-30	2015-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	2 239 783	2 369 847
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<u>2 239 783</u>	<u>2 369 847</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	100 000	100 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<u>100 000</u>	<u>100 000</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u><b>2 339 783</b></u>	<u><b>2 469 847</b></u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	12	2 589	–
Övriga fordringar	13	6 012	11 569
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	15 510	24 411
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<u>24 111</u>	<u>35 980</u>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar	15	–	1 200 000
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	16	1 710 241	264 994
<b>Summa kassa och bank</b>		<u>1 710 241</u>	<u>264 994</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u><b>1 734 352</b></u>	<u><b>1 500 974</b></u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u><b>4 074 135</b></u>	<u><b>3 970 821</b></u>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-06-30	2015-06-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	17		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		40 763	40 763
Underhållsfond		789 668	609 152
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>830 431</u>	<u>649 915</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		221 578	241 382
Årets resultat		171 868	160 712
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>393 446</u>	<u>402 094</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u><b>1 223 876</b></u>	<u><b>1 052 009</b></u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	<u>2 634 712</u>	<u>2 685 180</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>2 634 712</u>	<u>2 685 180</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	54 324	55 064
Leverantörsskulder	19	33 322	58 294
Skatteskulder		65	–
Övriga skulder	20	27 792	–
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	100 044	120 274
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>215 547</u>	<u>233 632</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u><b>4 074 135</b></u>	<u><b>3 970 821</b></u>

## STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER

### Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning		<u>4 246 837</u>	<u>4 246 837</u>
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<u><b>4 246 837</b></u>	<u><b>4 246 837</b></u>

### Ansvarförbindelser

Övriga ansvarförbindelser		Inga	Inga
---------------------------	--	------	------

# Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

## Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014.

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteutgifter 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

- 1 268 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 412 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2016
- 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.

## Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

## Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

## Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

## Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

## Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

## Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Slutavskriven		2011
Förbättringsåtgärder, säkerhetsdörrar	Linjär	33	2034
Förbättringsåtgärder, stambyte	Linjär	40	2035

Avskrivningstiden på stambyte har ändrats från 69 år till 40 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2015-07-01  
2016-06-30

2014-07-01  
2015-06-30

#### Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

---

Årsavgifter, bostäder	1 000 089	1 000 089
	<u>1 000 089</u>	<u>1 000 089</u>

#### Not 2 Övriga rörelseintäkter

---

Kabel-tv-avgifter	19 116	19 116
Övriga ersättningar	720	960
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	87	87
Inkassointäkter	900	360
	<u>20 823</u>	<u>20 523</u>

#### Not 3 Driftkostnader

---

Reparationer	11 942	21 037
Underhåll	28 484	94 266
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	32 427	26 724
Försäkringspremier	9 522	9 071
Kabel- och digital-TV	41 958	41 240
Fastighetsskötsel	130 217	126 927
Återbäring från Riksbyggen	- 3 400	- 4 400
Systematiskt brandskyddsarbete	3 127	1 579
Obligatoriska besiktningar	12 363	766
Snö- och halkbekämpning	11 216	9 175
Materiel, skötsel och städning (eget inköp)	460	958
Förbrukningsinventarier och -materiel	1 410	10 243
Vatten	39 448	48 730
El	19 377	20 528
Uppvärmning	164 554	161 250
Sophantering och återvinning	31 679	31 602
	<u>534 784</u>	<u>599 696</u>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

---

Arvode för teknisk förvaltning	22 556	22 082
Arvode för ekonomisk förvaltning	41 713	40 518
Juridiska kostnader	1 800	225
Arvode, yrkesrevisor	9 384	9 244
Årsstämmokostnad	238	–
Trivselkostnad	864	746
Trycksak	2 230	2 013
Medlems- och föreningsavgifter	2 080	2 080
Bankkostnader	115	–
Övriga externa kostnader (Bolagsverket)	1 800	900
	<u>82 780</u>	<u>77 808</u>

Belopp i kr om inget annat anges.

2015-07-01  
2016-06-30

2014-07-01  
2015-06-30

#### Not 5 Personalkostnader

---

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Ersättning för arbete utanför ordinarie styrelsearbete	2 000	–
Fast styrelsearvode	14 000	11 000
Sammanträdesarvoden	29 250	25 400
Arvode vicevärd	–	4 000
Föreningsvald revisor	800	500
Summa	46 050	40 900
Sociala kostnader	14 060	9 075
	60 110	49 975

#### Not 6 Avskrivningar av anläggningstillgångar

---

Om- och tillbyggnader	130 064	53 432
	130 064	53 432

#### Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

---

Utdelning på garantikapitalbevis andelar från Riksbyggen	9 200	9 200
	9 200	9 200

#### Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

---

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	–	103
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	2 980	8 978
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	86	63
Övriga ränteintäkter	81	81
	3 147	9 225

#### Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

---

Räntekostnader för fastighetslån	52 989	94 615
Övriga räntekostnader	–	26
Övriga finansiella kostnader	664	2 774
	53 653	97 415

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

## Vid årets början

Byggnader	709 811	709 811
Mark	21 530	21 530
Standardförbättringar, säkerhetsdörrar	168 800	168 800
Standardförbättringar (tak, el, fönster, stam)	4 192 250	4 192 250
Standardförbättringar, centralantenn	27 631	27 631
Standardförbättringar, fjärrvärme	350 368	350 368
Summa anskaffningsvärden	5 470 389	5 470 389

## Ackumulerade avskrivningar enligt plan

## Vid årets början

Byggnader	- 709 811	- 709 811
Standardförbättringar (tak, el, fönster, stam)	-2 390 732	-2 337 300
	-3 100 542	-3 047 110

## Årets avskrivning standardförbättringar

	- 130 064	- 53 432
--	-----------	----------

## Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

	-3 230 606	-3 100 542
--	------------	------------

## Restvärde enligt plan vid årets slut

	2 239 783	2 369 847
--	-----------	-----------

## Varav

Byggnader	–	–
Mark	21 530	21 530
Säkerhetsdörrar	99 436	104 500
Standardförbättringar (tak, el, fönster, stam)	2 118 817	2 243 817

## Taxeringsvärden

bostäder	10 809 000	8 908 000
Totalt taxeringsvärde	10 809 000	8 908 000
varav byggnader	7 800 000	6 400 000

**Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

200 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	100 000	100 000
	100 000	100 000

**Not 12 Kund-, avgifts- och hyresfordringar**

Avgifts- och hyresfordringar	2 589	–
	2 589	–

**Not 13 Övriga fordringar**

Fastighetsavgift/skatt	–	5 638
Skattekonto	6 012	5 931
	6 012	11 569

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Upplupna ränteintäkter	25	9 395
Förutbetalda försäkringspremier	4 878	4 645
Förutbetald kabel-tv-avgift	10 608	10 371
	<u>15 510</u>	<u>24 411</u>

**Not 15 Övriga kortfristiga placeringar**

Likviditetsplacering via Riksbyggen	–	1 200 000
	<u>–</u>	<u>1 200 000</u>

**Not 16 Kassa och bank**

Bankmedel	500 000	–
Förvaltningskonto i Swedbank	1 210 241	264 994
	<u>1 710 241</u>	<u>264 994</u>

**Not 17 Eget kapital**

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	40 763	609 152	241 382	160 712
Disposition enl. årsstämmobeslut			160 712	- 160 712
Reservering underhållsfond		209 000	- 209 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 28 484	28 484	
Årets resultat				171 868
Vid årets slut	40 763	789 668	221 578	171 868

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 171 868 kr. I en Bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad.

Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till -8 649 kr.

Beräkningen bygger på att reservering till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar den så kallade eviga årliga underhållskostnaden samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad.

2016-06-30      2015-06-30

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

Inteckningslån	2 689 036	2 740 244
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 54 324	- 55 064
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	2 634 712	2 685 180

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Omsatta lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB BANK AB	0,97%	Löst	787 054	- 773 288	13 766	
SBAB BANK AB	1,93%	Löst	1 953 190	-1 942 910	10 280	
SWEDBANK HYPOTEK AB	1,76%	2020-11-25		2 716 198	27 162	2 689 036
			<b>2 740 244</b>	<b>0</b>	<b>51 208</b>	<b>2 689 036</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 54 324 kr varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 54 324 kr årligen. Resterande skuld förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

**Not 19 Leverantörsskulder**

Reskontraförda leverantörsskulder	33 322	58 294
	33 322	58 294

**Not 20 Övriga skulder**

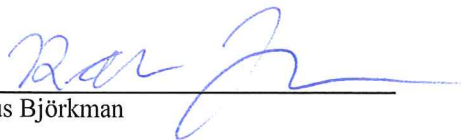
Skuld sociala avgifter och skatter	27 792	–
	27 792	–

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

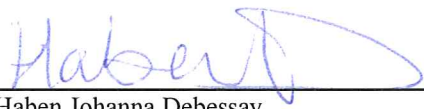
Upplupna löner	800	28 300
Upplupna sociala avgifter	–	6 702
Upplupna räntekostnader	4 339	–
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	2 313	–
Upplupna elkostnader	2 658	2 725
Upplupna värmekostnader	4 356	4 830
Upplupna revisionsarvoden	8 922	8 738
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 080	–
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	74 576	68 979
	100 044	120 274



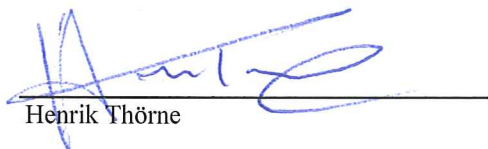
Växjö 2016-10-17



Rasmus Björkman



Habena Johanna Debessay




Henrik Thörne



Lisa Henriks




Fredrik Håkansson



Eva Lundberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-11-08.



Staffan Jansson  
Auktoriserad revisor



Stefan Karlsson  
Föreningsrevisor

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Växjöhus nr 1

Org.nr 729500-3110

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Växjöhus nr 1 för räkenskapsåret 2015-07-01 – 2016-06-30.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

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

#### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som skall utföras, bland annat genom bedömning av riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevant för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

#### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2016 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.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Växjöhus nr 1 för räkenskapsåret 2015-07-01 – 2016-06-30.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

#### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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


#### *Uttalanden*

Vi tillstyrker att föreningsstämman, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Växjö den 8 november 2016



Staffan Jansson  
Auktoriserad revisor



Stefan Karlsson  
Föreningsvald revisor

# Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2015-07-01	2014-07-01
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	171 868	160 712
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	130 064	53 432
	<u>301 932</u>	<u>214 144</u>
Årets skatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	<u>301 932</u>	<u>214 144</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	11 868	389
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-17 345	65 118
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>296 455</u>	<u>279 651</u>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-51 208	-55 064
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>-51 208</u>	<u>-55 064</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	245 247	224 587
Likvida medel vid årets början	1 464 994	1 240 407
Likvida medel vid årets slut	<u>1 710 241</u>	<u>1 464 994</u>
(se Not 15 och Not 16)		

## Uppllysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se Not 8 och Not 9

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

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

## **Ansvarsförbindelser**

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

## **Avskrivning**

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

## **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.

## **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**

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond 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 avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

## **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.

### **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**

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

### **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.

vårdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.

Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. 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. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

### **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 litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

### **Ställda säkerheter**

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

### **Vårdeminskning av fastigheten**

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

### **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 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.

---

# BRF VÄXJÖHUS NR 1

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF VÄXJÖHUS NR 1 i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostads-rättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

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

RIKSBYGGEN:  
tel. 0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)