

Datum Måndag 26 april 2018
Tid 18.30
Plats Riksbyggen, Arabygatan 49, Växjö.
Ärende Föreningsstämma enl. § 58-60 i stadgarna

Förslag av styrelsen till stämman att ändra Riksbyggen Brf
Tegnér normalstadgar till version 2016:1

Välkomna!

Styrelsen

Ta gärna med årsredovisningen till stämman.

Efter årsstämman inbjudes till samkväm med förtäring. För planeringens skull är vi tacksamma för er anmälan på denna talong.

**Anmälan skall lämnas senast 19 april till:
Ingrid Alfengård, Trädgårdsgatan 22 & Ulrik Hallsten Tegnérgatan
2A**

.....
Från lägenhet nr kommer person/er att närvara vid årsstämman
26 april 2018.

Namn:

Adress:

Ordinarie föreningsstämma 2018-04-26

1. Stämmans öppnande.
2. Fastställande av röstlängd.
3. Val av stämмоordförande.
4. Val av stämमosekreterare.
5. Val av en person som har att jämte ordförande justera protokollet.
6. Val av rösträknare.
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
8. Framläggande av styrelsens årsredovisning.
9. Framläggande av revisorernas berättelse.
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
11. Beslut om resultatdisposition.
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
13. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, styrelsesuppleanter och revisorer och valberedning.
15. Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
17. Val av revisorer och revisorssuppleanter.
18. Val av valberedning.
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
 - a) Förslag av styrelsen till att ändra Riksbyggen Brf Tegnér stadgar till Riksbyggens normalstadgar version 2016:1
20. Stämmans avslutande.

Översikt de viktigaste ändringarna av stadgarna vid byte från 2014 års normalstadgar till version 2016:1 av 2014 års normalstadgar

Bonumstadgar (§ 1)

I den senast versionen av Bonumstadgar har ett nytt stycke lagts till som tredje stycke enligt vilket föreningen ska skapa förutsättningar för ett aktivt liv långt upp i åldrarna genom att göra tillvaron för bostadsrättshavarna lite enklare och verka för gemensamhetskapande aktiviteter. Föreningens byggnad är anpassad för utökad tillgänglighet och innehåller gemensamhetslokal och övernattningsrum. Föreningen erbjuder bostadsrättshavarna praktisk hjälp i vardagen genom att bostadsrättshavarna har möjlighet att köpa tjänster av tjänsteleverantörer som föreningen för detta ändamål har tecknat avtal med. Föreningar som redan är överlämnade och idag inte har denna bestämmelse i sina stadgar behöver inte lägga till den utan kan välja att ta bort detta stycke om de vill. Om så sker ska även det nya stycket i § 65 (andra stycket) se nedan, tas bort.

Fastställande av årsavgiften (§ 17) [Denna bestämmelse ändrades vid införandet av version 2015:1 av 2014 års normalstadgar. Föreningar som har den versionen har således redan denna skrivning]

Bestämmelsen har kompletterats i andra stycket med reglering om debitering efter förbrukning vid individuell mätning (IMD). Detta med anledning av kravet på debitering baserat på individuell mätning (IMD) från 1 juni 2015. Enligt BRL gäller från nämnda datum att om en kostnad för lägenhetens uppvärmning, nedkylning, varmvatten eller el kan påföras medlemmen efter individuell mätning ska beräkningen av årsavgiften, till den del den avser sådan kostnad, ske med utgångspunkt i uppmätt förbrukning. Den nya bestämmelsen innebär att alla bostadsrättsföreningar som har utrustning för individuell mätning har skyldighet att debitera utifrån verklig förbrukning. Ännu finns inget krav på att installera sådan utrustning i föreningar som saknar sådan.

När stämma ska hållas (§ 58)

Ordinarie stämma benämns i bestämmelsen årsstämma vilket överensstämmer med nuvarande lagstiftning. Årsstämman ska precis som tidigare hållas inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår, dock har tiden mellan då revisorerna överlämnat sin berättelse och stämman utökats från två till tre veckor i enlighet med lagändringar. I övrigt endast redaktionella ändringar av bestämmelsen.

Kallelsetider (§ 60)

Kallelsetiden till ordinarie stämma har ändrats så att kallelse kan ske tidigast sex veckor (tidigare fyra) och senast två veckor (oförändrat) före stämman. Kallelsetiden för extra stämma har ändrats från tidigast fyra veckor och senast en vecka före stämman till tidigast sex veckor och senast två veckor före stämman. Särskilda kallelsefrister gäller då stämman ska behandla ändring av stadgarna, fråga om likvidation eller fråga om fusion. Stadgarna har utformats i enlighet med detta.

Bonumstadgar (§ 65)

I den senast versionen av Bonumstadgar har ett nytt stycke lagts till som andra stycke vilket ställer upp ett majoritetskrav vid stadgeändring av § 1 på 3/4 av de röstberättigade på den senare stämman.

Styrelsens överlämnande av årsredovisning etc (§ 67)

Tiden för styrelsens överlämnande av årsredovisning till revisorerna har ändrats från inom fyra (4) månader från varje räkenskapsårs utgång till senast sju (7) veckor innan årsstämman.

Revisorernas granskning

Tiden för revisorernas revision och överlämning till styrelsen har ändrats från trettio (30) dagar efter det styrelsen avlämnat årsredovisningen till revisorerna till inom fyra (4) veckor från dess.

Årsredovisningen och revisorernas berättelse (§70)

Tiden för när styrelsens årsredovisning, revisionsberättelsen samt i förekommande fall styrelsens yttrande över revisionsberättelsen har ändrats från en till två veckor före årsstämman.

Övriga ändringar

Utöver ovan ändringar i sak har vissa språkliga ändringar gjorts.

Riksbyggen normalstadgar brf 2014, version 2016:1

– jämförelse med normalstadgar 2014

§ 5, 3 stycket

Medlemskap får inte vägras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning¹hinder, sexuell läggning eller ålder.

§ 17, 2 stycket (*Bestämmelsen ändrades i version 2015:1 av stadgarna, vissa föreningar har således redan denna skrivning.*)

Årsavgiften ska fördelas på föreningens bostadsrätter i förhållande till lägenheternas andelstal¹ samt, om styrelsen så beslutar för viss kostnad, enligt bestämmelsen om särskild debitering i följande stycke. Vidare, om en kostnad som hänför sig till uppvärmning eller nedkylning av en lägenhet eller dess förseende med varmvatten eller elektrisk ström kan påföras bostadsrättshavaren efter individuell mätning, ska beräkningen av årsavgiften, till den del avgiften avser ersättning för sådan kostnad, ta sin utgångspunkt i den uppmätta förbrukningen. För andra kostnader kan styrelsen besluta om särskild debitering enligt följande² stycke.

§ 18, sista stycket

Om inte styrelsen beslutat annat äger föreningen rätt att vid upplåtelse av bostadsrätten i andra hand ta ut en avgift som ska betalas av bostadsrättshavaren. Avgiften per år får högst uppgå uppgår till ett belopp motsvarande tio (10) procent av gällande prisbasbelopp för året lägenheten är upplåten i andra hand. Om lägenheten upplåts under del av år beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

§ 20

För tillkommande nyttigheter som utnyttjas endast av vissa medlemmar såsom upplåtelse av parkeringsplats, extra förrådsutrymme o dyl utgår särskild ersättning som bestäms av styrelsen med iakttagande av jordabalken och annan lagstiftning.

§ 39, punkt 8

8. Brottsligt förfarande m m

§ 48, näst sista stycket

Styrelseledamöterna och suppleanterna som väljs av stämman ska vara medlemmar i föreningen eller tillhöra bostadsrättshavares familjehushåll och vara bosatt i föreningens hus vara bosatta i föreningens hus och tillhöra bostadsrättshavares familjehushåll.

§ 57, 1 stycket

Vid ordinarie föreningsstämma (årsstämma) utses årligen minst två (2) ledamöter till valberedningen. Deras uppdrag gäller för tiden fram till dess nästa ordinarie stämma (årsstämma) hållits.

§ 58.

Ordinarie föreningsstämma (årsstämma) ska hållas inom sex (6) månader efter utgången av varje räkenskapsår, dock tidigast två (2) tre (3) veckor efter det att revisorerna överlämnat sin berättelse.

Extra stämma ska hållas när om styrelsen finner skäl till det att hålla föreningsstämma före nästa ordinarie stämma. Sådan stämma ska även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar. Kallelse ska utfärdas inom två (2) veckor från den dag då sådan begäran kom in till föreningen.

§ 59, 1 stycket innan punktlista

Vid ordinarie stämma (årsstämma) ska förekomma:

§ 60, 1 och 3 stycket

Ordinarie stämma (årsstämma)

Kallelse till ordinarie föreningsstämma ska tidigast fyra (4) sex (6) veckor och senast två (2) veckor före stämman anslås på väl synlig plats inom föreningens fastighet eller lämnas genom skriftligt meddelande i medlemmarnas brevinkast/brevlådor/fastighetsboxar. Därvid ska genom hänvisning till § 59 i stadgarna eller på annat sätt anges vilka ärenden som ska förekomma till behandling vid stämman. Om förslag till ändring av stadgarna ska behandlas, ska det huvudsakliga innehållet av ändringen anges i kallelsen.

Extra stämma

Kallelse till extra föreningsstämma ska på motsvarande sätt ske tidigast fyra sex (6) veckor och senast en (1) vecka två (2) veckor före stämman, varvid det eller de ärenden för vilka stämman utlyses ska anges. Dessa kallelsefrister gäller även om föreningsstämman ska behandla

1. en fråga om ändring av stadgarna
2. en fråga om likvidation, eller
3. en fråga om att föreningen ska gå upp i en annan juridisk person genom fusion.

§ 67, 1 stycket

Styrelsen ska senast inom fyra månader från varje räkenskapsårs utgång sju (7) veckor innan årsstämman till föreningens revisorer överlämna en årsredovisning innehållande förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning.

§ 69, 3 stycket

Revision ska vara verkställd och berättelse däröver inlämnad till styrelsen inom trettio (30) dagar fyra (4) veckor efter det styrelsen avlämnat årsredovisningen till revisorerna.

§ 70

Styrelsens årsredovisning, revisionsberättelsen samt i förekommande fall styrelsens yttrande över revisionsberättelsen ska hållas tillgängliga för medlemmarna senast 1(en) vecka två (2) veckor före ordinarie föreningsstämma årsstämman.

¹ I förekommande fall insatser
² "Nedan" för kapitaltillskottsstadgar

Riksbyggen normalstadgar brf 2014, version 2016:1 – jämförelse med normalstadgar 2014

Nedan gäller endast för Bonumföreningar

§1 Nytt tredje stycke

Föreningen ska skapa förutsättningar för ett aktivt liv långt upp i åldrarna genom att göra tillvaron för bostadsrättshavarna lite enklare och verka för gemensamhetskapande aktiviteter. Föreningens byggnad är anpassad för utökad tillgänglighet och innehåller gemensamhetslokal och övernattningsrum. Föreningen erbjuder bostadsrättshavarna praktisk hjälp i vardagen genom att bostadsrättshavarna har möjlighet att köpa tjänster av tjänsteleverantörer som föreningen för detta ändamål har tecknat avtal med.

§ 65 Nytt andra stycke

Om beslutet avser ändring av § 1 i dessa stadgar fordras att minst 3/4 av de röstberättigade gått med på beslutet på den senare stämman.

Brf Tegnér i Växjö
Valberedningens förslag till årsmötet 26 april 2018

Ledamöter:

Ulrik Hallsten	omval tom 2020
Petter Alburg	tom 2019
Ingrid Alfengård	omval tom 2020
Ola Johansson	tom 2019
Sven Johansson	nyval tom 2020
Edin Werem	nyval tom 2020

(Robert Engström utsedd av Riksbyggen)

Ersättare:

Doris Holm	nyval tom 2020
-------------------	-----------------------

(Edvin Sjöstrand utsedd av Riksbyggen)

Revisorer:

Alva Johansson	omval tom 2019
Ingmari Amoson	omval tom 2019

Mikael Svensson E&Y aukt rev. enl. avtal

Arvoden:

Bostadsrättsföreningen och styrelsen står inför stora fastighetstekniska och ekonomiska utmaningar. Vi föreslår därför en liten höjning av det fasta arvodet.

Styrelsearvodet föreslås vara ett basbelopp

Basbeloppet för 2018 är 45 500:-

80 % av arvodet fördelas mellan alla ledamöter och ersättare (7 x 5200:-)

20 % av arvodet fördelas 2/3 till ordföranden (6067:-) 1/3 till sekreteraren (3033:-)

Växjö den 10 mars 2017

Mimmi Alburg, Per Milton och Per Österberg

Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

Riksbyggen Brf Tegnér
Org nr: 729500-3086



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning	8
Balansräkning.....	9
Noter	11

Bilagor

Att bo i bostadsrättsförening
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf Tegnér får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2017-01-01 till 2017-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1963-01-02. Nuvarande stadgar registrerades 2015-07-13.

Föreningen har sitt säte i Växjö kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. högre underhållskostnader (fönsterbyte).

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 1081 % till 180 %

I resultatet ingår avskrivningar med 177 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -4 052 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Vulcan 3 och Vulcan 7 i Växjö Kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med 75 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1965-66. Fastigheternas adress är Tegnérgatan 2 och Trädgårdsgatan 22-24 i Växjö.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

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

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok	Summa
6	25	35	3	5	1	75

Dessutom tillkommer

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
0	2	29	19

Total tomtarea: 0 m²

Total bostadsarea: 5 333 m²

Varav hyresrätter: 0 m²

Total lokalarea: 79 m²

Årets taxeringsvärde 47 118 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 47 118 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. *R*

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Småland. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Systematiskt brandskydd	Riksbyggen
Fastighetsförsäkring	Folksam
El (nät)	Växjö Energi AB
Fjärrvärme	Växjö Energi AB
El (rörlig)	Luleå Energi AB
Vatten/Avfall	Växjö kommun
Återvinning	Stena Recycling AB
Kabel-TV	Com Hem AB

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 75 tkr och planerat underhåll för 5 015 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 m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i november 2017 och visar på ett underhållsbehov på 17 321 tkr för de närmaste 9 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 1 924 tkr (324 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 800 tkr (150 kr/m²).

Föreningens underhållsplan uppgick totalt vid verksamhetsårets ingång till 5 517 tkr för föreningens kommande underhåll. Avsättning har skett enligt budget för 2017 med 800 tkr. Under året har 5 015 tkr tagits i anspråk av underhållsfonden. Vid bokföringsårets slut uppgår den totala underhållsfonden till 1 302 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Huskropp	2011	Stamledningsreovering
Huskropp	2012	Takreovering
Huskropp	2012	Målning källare
Garage	2013	Byte garagedörrar
Gemensamma utrymmen	2013	Byte bänkskivor, tvättstuga
Huskropp	2013	Byte expansionskärl
Gemensamma utrymmen	2014	Tvättstugeutrustning
Gemensamma utrymmen	2014	Sophanteringskärl
Huskropp	2015	Frånluftsfläktar/Ventilation
Huskropp	2015	Trapphusbelysning 

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Fönsterbyte	5 015

Planerat underhåll	År	Kommentar
Huskropp	2018	Portar/Entréparti, dörrar utvändigt
Markytor	2018	Lagning asfaltytor/omläggning betongplattor
Huskropp	2019	Fasader, balkonger
Huskropp	2020	Yttertak
Huskropp	2025	Vatten/Avlopp/El
Huskropp	2026	Värmesystem

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ulrik Hallsten	Ordförande		2018
Petter Alburg	Vice ordförande		2019
Ingrid Alfengård	Sekreterare		2018
Ola Johansson	Ledamot		2019
Per Frånlund	Ledamot		2019
Robert Engström	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Sven Johansson		2019
Edin Verem		2019
Titti Bengtsson		2018
Staffan Lundberg	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
Alva Johansson	Förtroendevald revisor	
Ingmarie Amoson	Förtroendevald revisor	
Anders Karlsson	Auktoriserad revisor	

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Per Österberg	Sammanställande
Mimmi Alburg	
Per Milton	

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

Medlemsinformation


Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 95.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8.

Årets avgående medlemmar uppgår till 8.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 95.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Föreningens årsavgift ändrades 2014-01-01 då den höjdes med 2 % på bostäder och garage. P-platser höjdes med 100 kr/p-plats/månad. 

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

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 534 kr/m²/år.

9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st).

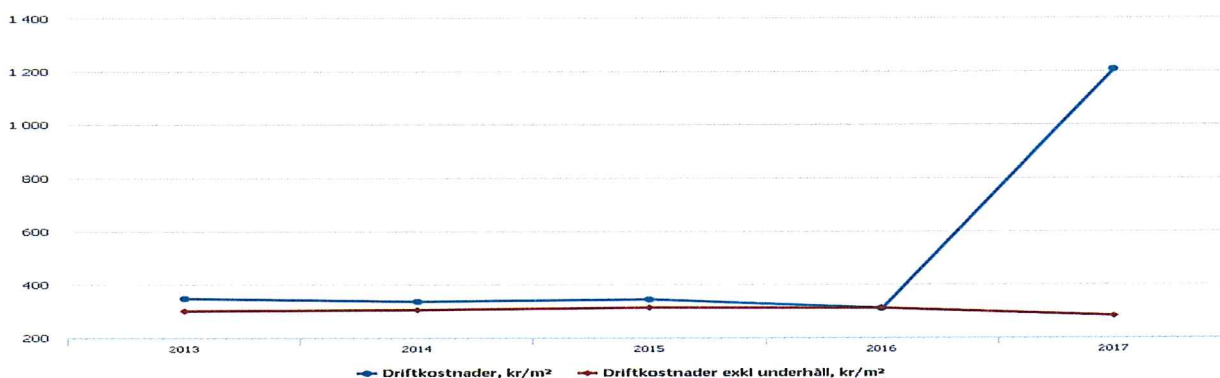
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen. Följande aktiviteter är genomförda:

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

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	2 972	2 972	2 972	2 975	2 918
Årets resultat	-4 229	942	762	825	633
Resultat exklusive avskrivningar	-4 052	1 119	939	1 001	817
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-4 852	319	139	201	117
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	150	150	150	148	130
Balansomslutning	4 277	7 333	6 304	5 501	4 701
Soliditet %	60	92	93	92	90
Likviditet %	180	1 081	1 023	892	627
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	534	534	534	534	524
Driftkostnader, kr/m ²	1 228	310	343	335	347
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m ²	302	310	312	304	300
Underhållsfond, kr/m ²	241	1 035	884	759	566
Värmeförbrukning, MWh	868	861	932	877	910
Vattenförbrukning, m ³	4 271	4 432	5 216	6 656	6 205
El, kWh	64 149	70 058	78 579	85 732	92 230

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Reservfond	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	507 633	72 106	0	5 516 836	-260 990	942 400
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enligt årsstämmobeslut					942 400	-942 400
Reservering underhållsfond				800 000	-800 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-5 014 648	5 014 648	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden				0	0	
Årets resultat						-4 228 996
Vid årets slut	507 633	72 106	0	1 302 188	4 896 058	-4 228 996

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	681 410
Årets resultat	-4 228 996
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-800 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	5 014 648
Summa	667 062

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	667 062
-----------------------------------	----------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 972 297	2 971 714
Övriga rörelseintäkter	Not 3	24 469	44
Summa rörelseintäkter		2 996 766	2 971 758
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-6 646 157	-1 653 584
Övriga externa kostnader	Not 5	-330 277	-148 239
Personalkostnader	Not 6	-96 094	-72 995
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-176 509	-176 509
Summa rörelsekostnader		-7 249 037	-2 051 327
Rörelseresultat		-4 252 271	920 431
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	6 808	6 808
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	17 163	15 161
Räntekostnader och liknande poster	Not 10	-695	0
Summa finansiella poster		23 275	21 969
Resultat efter finansiella poster		-4 228 996	942 400
Årets resultat		-4 228 996	942 400

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	1 084 310	1 260 819
Summa materiella anläggningstillgångar		1 084 310	1 260 819
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	74 000	74 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		74 000	74 000
Summa anläggningstillgångar		1 158 310	1 334 819
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	10 530	2 064
Övriga fordringar	Not 14	77 891	71 297
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	68 372	65 807
Summa kortfristiga fordringar		156 793	139 168
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	2 962 383	5 858 956
Summa kassa och bank		2 962 383	5 858 956
Summa omsättningstillgångar		3 119 175	5 998 124
Summa Tillgångar		4 277 485	7 332 943

Balansräkning

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	507 633	507 633	
Reservfond	72 106	72 106	
Fond för yttre underhåll	1 302 189	5 516 836	
Summa bundet eget kapital	1 881 928	6 096 575	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	4 896 058	-260 990	
Årets resultat	-4 228 996	942 400	
Summa fritt eget kapital	667 062	681 410	
Summa eget kapital	2 548 990	6 777 985	
SKULDER			
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	Not 17	1 337 417	159 236
Övriga skulder	Not 18	44 751	33 859
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	346 328	361 862
Summa kortfristiga skulder		1 728 496	554 957
Summa Eget kapital och Skulder		4 277 485	7 332 943

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	2018
Infogningar av rör	Linjär	2030

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 847 582	2 847 546
Hyror, bostäder	1 440	0
Hyror, lokaler	6 258	6 468
Hyror, garage	92 590	92 004
Hyror, p-platser	23 900	24 000
Hyror, övriga	750	1 800
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 323	-1 303
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-100	0
Elavgifter	1 200	1 200
Summa nettoomsättning	2 972 297	2 971 714

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Övriga ersättningar	7 117	0
Fakturerade kostnader	1 260	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	8	44
Övriga rörelseintäkter	16 084	0
Summa övriga rörelseintäkter	24 469	44

Not 4 Driftkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Underhåll	-5 014 648	0
Reparationer	-74 797	-134 730
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-111 805	-108 280
Försäkringspremier	-44 456	-39 538
Kabel- och digital-TV	-85 414	-83 908
Återbäring från Riksbyggen	6 000	5 900
Systematiskt brandskyddsarbete	-6 839	-3 476
Snö- och halkbekämpning	-11 525	-13 501
Förbrukningsinventarier	256	-3 110
Vatten	-221 661	-192 125
Fastighetsel	-91 669	-91 233
Uppvärmning	-573 857	-581 790
Sophantering och återvinning	-103 109	-104 057
Förvaltningsarvode drift	-312 634	-303 736
Summa driftkostnader	-6 646 157	-1 653 584

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Förvaltningsarvode administration	-124 155	-116 804
Arvode, yrkesrevisor	-11 988	-12 050
Övriga förvaltningskostnader	-8 111	-9 855
Kreditupplysningar	-1 125	-855
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 768	0
Kontorsmateriel	-4 335	-3 800
Medlems- och föreningsavgifter	-4 875	-4 875
Konsultarvoden	-162 146	0
Bankkostnader	-775	0
Summa övriga externa kostnader	-330 277	-148 239

Not 6 Personalkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Styrelsearvoden	-33 600	-22 152
Sammanträdesarvoden	-36 750	-32 250
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 000	-1 500
Sociala kostnader	-22 744	-17 093
Summa personalkostnader	-96 094	-72 995

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

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Avskrivning Byggnader	-135 608	-135 608
Avskrivning Byggnadsinventarier	-40 901	-40 901
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-176 509	-176 509

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Utdelning på andelar i intresseföreningen Södra Småland	6 808	6 808
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	6 808	6 808

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	17 132	4 261
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	98
Övriga ränteintäkter	31	10 802
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	17 163	15 161

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Övriga räntekostnader	-695	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-695	0

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Byggnader	4 520 262	4 520 262
Mark	465 000	465 000
Tillkommande utgifter	4 134 460	4 134 460
	9 119 722	9 119 722
Årets anskaffningar	-	-
	-	-
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	9 119 722	9 119 722

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-4 286 835	-4 151 227
Tillkommande utgifter	-3 572 068	-3 531 167
	-7 858 903	-7 682 394

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-135 608	-135 608
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-40 901	-40 901
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-8 035 412	-7 858 903

Restvärde enligt plan vid årets slut**1 084 310** **1 260 819****Varav**

Byggnader	97 819	233 427
Mark	465 000	465 000
Tillkommande utgifter	521 491	562 392

Taxeringsvärden

Byggnader	34 434 000	34 434 000
Mark	12 684 000	12 684 000
Totalt taxeringsvärde	47 118 000	47 118 000

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2017-12-31	2016-12-31
Andelar i Riksbyggens intresseförening	74 000	74 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	74 000	74 000

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	10 530	2 064
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	10 530	2 064

Not 14 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattefordringar	6 787	224
Skattekonto	71 104	71 073
Summa övriga fordringar	77 891	71 297

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	46 678	44 456
Förutbetald kabel-tv-avgift	21 694	21 351
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	68 372	65 807

Not 16 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Bankmedel	1 327 495	4 810 363
Transaktionskonto	1 634 888	0
Förvaltningskonto i Swedbank	0	1 048 593
Summa kassa och bank	2 962 383	5 858 956

Not 17 Leverantörsskulder

	2017-12-31	2016-12-31
Leverantörsskulder	1 337 417	159 236
Summa leverantörsskulder	1 337 417	159 236

Not 18 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	44 751	33 859
Summa övriga skulder	44 751	33 859

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

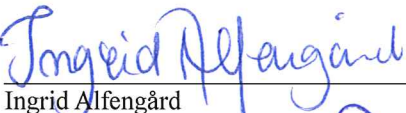
	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna elkostnader	7 320	8 287
Upplupna värmekostnader	78 854	76 467
Upplupna kostnader för renhållning	1 138	1 138
Upplupna revisionsarvoden	12 500	12 500
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	246 516	263 470
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	346 328	361 862

Styrelsens underskrifter

Växjö 2018-03-13
Ort och datum


Ulrik Hallsten


Petter Alburg

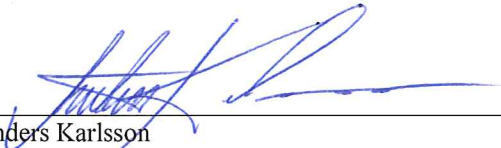

Ingrid Alfengård



Ola Johansson



Per Frånlund


Robert Engström

Vår revisionsberättelse har lämnats 5/4 2018


Anders Karlsson
Auktoriserad revisor


Alva Johansson
Förtroendevald revisor


Ingmarie Amoson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Tegnér i Växjö

Org.nr 729500-3086

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Tegnér i Växjö för år 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Tegnér i Växjö för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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


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

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


Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde och Växjö den 5 april 2018


Anders Karlsson
Auktoriserad revisor


Alva Johansson
Förtroendevald revisor


Ingmarie Amoson
Förtroendevald revisor

Att bo i bostadsrättsförening

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativ folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett service företag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex 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. Certifikatet är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur 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 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

Riksbyggen Brf Tegnér

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Riksbyggen Brf Tegnér 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

