

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

RB BRF Lokstallet i Växjö
Org nr: 769632-0147



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Lokstallet i Växjö
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Växjö kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år p.g.a. fastigheten färdigställt och avskrivningar påbörjats. Intäkter och kostnader har uppstått i takt med medlemsinflyttningar. Därav både högre intäkter och kostnader än föregående år. Vatten och el debiteras de boende i förhållande till förbrukning och digitala tjänster debiteras enligt ett fast pris per månad. De största driftkostnaderna som har uppstått under bokföringsåret avser digitala tjänster (Telia), vatten, el, uppvärmning samt förvaltningsarvode. Försäkringspremien är på årsbasis och innefattar fastighetsförsäkring och bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter. De största kostnaderna för övriga externa kostnader avser det administrativa förvaltningsarvodet samt pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter för de boende (som vidarefaktureras till boende).

Kommande verksamhetsår har föreningen 34 900 000 kr i lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Tillsammans med kommande års amorteringar om 500 000 kr. Totalt uppgår därmed kortfristiga skulder till 35 400 000 kr.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 522 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 098 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Den 1 oktober 2018 förvärvades Växjö Aftonlandet 1 i Växjö till en köpeskilling om 35 000 000 kr av Riksbyggen ekonomisk förening och samtidigt fastställdes den ekonomiska planen för Riksbyggen BRF Lokstallet i Växjö. Föreningens antagna stadgar och ekonomisk plan finns registrerade på Bolagsverket.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam och i försäkringen ingår bostadsrättstillägg.



Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa
42	45	36	9	4	136

Dessutom tillkommer

Lokal	Garage	P-platser
1	48	25

Total tomtarea 5 339 m²

Bostäder bostadsrätt 8 218 m²

Total bostadsarea 8 218 m²

Lokaler hyresrätt 94 m²

Garagelokaler 1 714 m²

Total lokalarea 1 808 m²

Årets taxeringsvärde 143 830 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 135 192 000 kr

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Småland och Blekinge med omnejd. 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.

Medlemsvinst

RB BRF Lokstallet i Växjö är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år. Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen. Det här året har någon medlemsvinst ej erhållits, föregående år erhöles avkastning med 9,6% på andelarna.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Förvaltningsavtal
Bixia	Elförbrukning
VEAB	Elnät
Växjö kommun	Vatten och avlopp
SSAM	Mat- och restavfall
ASSA ABLOY	Serviceavtal dörrautomatik
Folksam gm Proinova	Försäkring
Telia	Digitala tjänster
Telavox	Kommunikationsplattform

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 68 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jan Jerlehag	Ordförande	2022
Jenny Östangård	Vice ordförande	2022
Gull-Britt Persson	Ledamot	2021
Ulf Lundberg	Ledamot	2021
Jeannette Engvall Mårdh	Ledamot Riksbyggen	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Adam Birgersson	Suppleant	2022
Bengt-Åke Gustafsson	Suppleant	2021
Lena Björnstad	Suppleant	2022
Lina Modin Svedberg	Suppleant	2021
Daniel Svensson	Suppleant Riksbyggen	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Patrik Hansén, Access Revision AB	Auktoriserad revisor
Marcus Petersson	Förtroendevald revisor

Valberedning

Gustaf Nyström
Michael Millar

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den 3 december 2019 meddelade Högsta förvaltningsdomstolen dom i ett mål avseende den momsmässiga hanteringen av el, vatten m.m. som tillhandahålls genom individuell mätning och debitering (IMD). Domen innebär att moms ska debiteras och redovisas för försäljningar av el, vatten m.m. när försäljningen sker genom IMD. Högsta förvaltningsdomstolens dom innebär att Skatterättsnämndens förhandsbesked från våren 2019 inte längre gäller. Redovisningskravet gäller retroaktivt från mars 2018 och innebär att moms ska läggas på debiteringar från och med detta datum om de avser el, vatten, gas m.m. som inte ingår i hyran/årsavgiften.



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 216 st.
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 16 st överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 7 st) samt 5 st upplåtelseavtal.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018
Nettoomsättning	5 330	1 914	0
Resultat efter finansiella poster	-1 424	50	-22
Årets resultat	-1 424	50	-22
Resultat exklusive avskrivningar	1 098	50	-22
Balansomslutning	363 721	536 533	317 444
Soliditet %	72	45	12
Likviditet %	6	3 550	64
Likviditet % exkl. låneomläggningar	128		

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	196 887 900	0	0	-22 634	49 921
Disposition enl. årsstämmobeslut				49 921	-49 921
Reservering underhållsfond			492 000	-492 000	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	67 439 100				
Årets resultat					-1 423 893
Vid årets slut	264 327 000	0	492 000	-464 713	-1 423 893

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	27 287
Årets resultat	-1 423 893
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-492 000
Summa	-1 888 605

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	- 1 888 605
--	--------------------

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 330 293	1 914 083
Övriga rörelseintäkter	Not 3	460 173	222 088
Summa rörelseintäkter		5 790 466	2 136 171
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 413 845	-1 185 408
Övriga externa kostnader	Not 5	-299 024	-299 635
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 522 078	0
Övriga rörelsekostnader		-15 289	0
Summa rörelsekostnader		-5 250 236	-1 485 042
Rörelseresultat		540 229	651 128
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 6	0	6 528
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	888	186
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 965 010	-607 921
Summa finansiella poster		-1 964 122	-601 207
Resultat efter finansiella poster		-1 423 893	49 921
Årets resultat		-1 423 893	49 921



Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	361 475 633	35 000 000
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 10	0	304 513 970
Summa materiella anläggningstillgångar		361 475 633	339 513 970
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	68 000	68 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		68 000	68 000
Summa anläggningstillgångar		361 543 633	339 581 970
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	364	45 014 433
Övriga fordringar		43 983	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	179 499	59 513
Summa kortfristiga fordringar		223 846	45 073 946
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 953 129	151 877 013
Summa kassa och bank		1 953 129	151 877 013
Summa omsättningstillgångar		2 176 975	196 950 959
Summa tillgångar		363 720 608	536 532 929



Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Ej registrerat aktiekapital	0	45 005 850
Medlemsinsatser	264 327 000	196 887 900
Fond för yttre underhåll	492 000	0
Summa bundet eget kapital	264 819 000	241 893 750
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-464 713	-22 634
Årets resultat	-1 423 893	49 921
Summa fritt eget kapital	-1 888 605	27 287
Summa eget kapital	262 930 395	241 921 037
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	64 185 000
Summa långfristiga skulder		64 185 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	35 400 000
Leverantörsskulder		250 910
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	954 303
Summa kortfristiga skulder		36 605 213
Summa eget kapital och skulder	363 720 608	536 532 929



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	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 534 530	1 855 602
Hyrer, lokaler	96 525	0
Hyrer, garage	704 873	14 400
Hyrer, p-platser	164 400	0
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-383 946	-14 400
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-13 220	0
Rabatter	-46 583	-27 200
Vattenavgifter	132 467	41 611
Elavgifter	141 247	44 070
Summa nettoomsättning	5 330 293	1 914 083

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	358 392	157 044
Övriga lokalintäkter	5 400	0
Övriga ersättningar (pantförskrivningar / överlåtelse)	64 866	45 805
Fakturerade kostnader	16 605	900
Övriga rörelseintäkter	14 910	18 339
Summa övriga rörelseintäkter	460 173	222 088

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Reparationer	-68 099	-7 163
Försäkringspremier	-59 513	-58 060
Kabel- och digital-TV	-373 322	-203 238
Återbäring från Riksbyggen	0	100
Serviceavtal	-20 813	-19 688
Obligatoriska besiktningar	-10 719	0
Snö- och halkbekämpning	-4 305	-1 888
Förbrukningsinventarier	-3 707	0
Vatten	-311 017	-161 944
Fastighetsel	-278 109	-13 249
Uppvärmning	-329 361	0
Sophantering och återvinning	-239 788	-78 991
Förvaltningsarvode drift	-715 093	-641 287
Summa driftskostnader	-2 413 845	-1 185 408

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-198 139	-203 014
Övriga riskkostnader	-375	0
Arvode, yrkesrevisorer	-8 938	-9 500
Övriga förvaltningskostnader	-375	0
Kreditupplysningar	-18 863	-1 575
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-44 389	-63 476
Kontorsmateriel	-9 900	-6 875
Telefon och porto	-8 023	-4 105
Medlems- och föreningsavgifter	-7 480	-8 840
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Övriga externa kostnader	-992	-700
Summa övriga externa kostnader	-299 024	-299 635

Not 6 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	6 528
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	6 528

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	888	186
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	888	186



Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 965 010	-607 921
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 965 010	-607 921

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	0	0
Mark	35 000 000	35 000 000
	35 000 000	0
 Omklassificering byggnader	329 037 000	0
Försäljning mark	-39 289	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	363 997 711	35 000 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Vid årets början	0	0
Åres avskrivningar	-2 522 078	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 522 078	0

Restvärde byggnader och mark

Byggnader	326 514 922	0
Mark	34 960 711	35 000 000
Restvärde byggnader och mark vid årets slut	361 475 633	35 000 000

Totalt taxeringsvärde

	143 830 000	135 192 000
<i>varav byggnader</i>	<i>103 638 000</i>	<i>95 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>40 192 000</i>	<i>40 192 000</i>

Not 10 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	304 513 970	243 187 484
Årets anskaffningar	24 523 030	61 326 486
Omklassificering	-329 037 000	0
Vid årets slut	0	304 513 970

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Andra långfristiga fordringar	68 000	68 000
Summa andra långfristiga fordringar	68 000	68 000

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	364	2 333
Kundfordringar	0	45 012 100
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	364	45 014 433

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna hyresintäkter	17 550	0
Förutbetalda försäkringspremier	68 142	59 513
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	93 807	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	179 499	59 513

Not 14 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto	1 953 129	151 877 013
Summa kassa och bank	1 953 129	151 877 013

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	99 585 000	79 770 000
Byggnadskreditiv och andra tillfälliga lån	0	209 294 212
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-500 000	0
Lån som villkorsändras kommande år	-34 900 000	0
Långfristig skuld vid årets slut	64 185 000	289 064 212

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,96%	2021-12-01	34 900 000,00	0,00	0,00	34 900 000,00
STADSHYPOTEK	2,14%	2023-03-30	0,00	19 940 000,00	0,00	19 940 000,00
STADSHYPOTEK	1,94%	2023-04-30	23 930 000,00	0,00	0,00	23 930 000,00
STADSHYPOTEK	2,38%	2024-06-30	20 940 000,00	0,00	125 000,00	20 815 000,00
Summa			79 770 000,00	19 940 000,00	125 000,00	99 585 000,00

*Senast kända räntesatser

Av den långfristiga skulden förfaller 64 185 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år.



Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	192 372	174 952
Upplupna elkostnader	39 714	13 249
Upplupna värmekostnader	69 309	0
Upplupna kostnader för renhållning	8 576	8 868
Upplupna revisionsarvoden	10 000	9 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	39 211
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 816	448
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	626 516	292 777
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	954 303	539 005

Not 17 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	99 710 000	99 710 000

Not 18 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Jan Jerlehag

Jenny Östangård

Gull-Britt Persson

Ulf Lundberg

Jeannette Engvall Mårdh

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-

Patrik Hansén
Auktoriserad revisor

Marcus Petersson
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557446364187

Dokument

Årsredovisning 2020 - RB BRF Lokstallet i Växjö
Huvuddokument
19 sidor
Startades 2021-05-05 16:42:05 CEST (+0200) av
Riksbyggen (R)
Färdigställt 2021-05-10 13:24:51 CEST (+0200)

Initierare

Riksbyggen (R)
Riksbyggen
Org. nr 702001-7781
noreply@riksbyggen.se

Signerande parter

Patrik Hansén (PH)
RB BRF Lokstallet i Växjö (Auktoriserad revisor)
patrik.hansen@accessrevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PATRIK HANSÉN"
Signerade 2021-05-10 13:24:51 CEST (+0200)

Gull-Britt Persson (GP)
RB BRF Lokstallet i Växjö (Styrelseledamot)
gullbritt.persson42@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"GULL-BRITT PERSSON"
Signerade 2021-05-05 18:22:04 CEST (+0200)

Marcus Petersson (MP)
RB BRF Lokstallet i Växjö (Förtroendevald revisor)
marcus.petersson@innebandy.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Marcus Vilhelm Petersson"
Signerade 2021-05-06 19:33:34 CEST (+0200)

Ulf Lundberg (UL)
RB BRF Lokstallet i Växjö (Styrelseledamot)
ulundberg0@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulf
Magnus Lundberg"
Signerade 2021-05-06 12:31:10 CEST (+0200)

Jan Jerlehag (JJ)

Jenny Östangård (JÖ)



Verifikat

Transaktion 09222115557446364187

RB BRF Lokstallet i Växjö (Styrelseledamot, Ordförande)
jan.jerlehag@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN JERLEHAG"

Signerade 2021-05-05 22:25:18 CEST (+0200)

RB BRF Lokstallet i Växjö (Styrelseledamot)
jenny.ostangard@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JENNY ÖSTANGÅRD"

Signerade 2021-05-05 17:11:12 CEST (+0200)

Jeannette Engvall Mårdh (JEM)
RB BRF Lokstallet i Växjö (Styrelseledamot)
Jeannette.EngvallMardh@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jeannette Ingrid M Engvall Mårdh"

Signerade 2021-05-06 08:19:09 CEST (+0200)

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



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i RB BRF Lokstallet i Växjö
Org.nr. 769632-0147

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB BRF Lokstallet i Växjö för år 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 misstag.

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 att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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 misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 revisionssed 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 RB BRF Lokstallet i Växjö för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

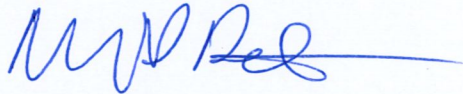
betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Växjö den 10 maj 2021



Patrik Hansén

Auktoriserad revisor



Marcus Petersson

Förtroendevald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RB BRF Lokstallet i Växjö

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

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

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

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

