

Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

RB BRF Lokstallet i Växjö
Org nr: 769632-0147



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 uppgick beloppet till 10 700 kronor i återbäring samt 6 528 kronor i utdelning.

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Lokstallet i Växjö
får härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2021-01-01 till 2021-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Växjö kommun.

Under föregående räkenskapsår 2020 färdigställdes fastigheten och avskrivningarna påbörjades. Intäkter och kostnader uppstod föregående år i takt med medlemsinflyttningar. Räkenskapsåret för 2021 är därmed det första med fullständiga intäkter och kostnader för föreningen. Därav både högre intäkter och kostnader än föregående år. Årets resultat är 385 tkr sämre 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).

Föreningens likviditet har under året förändrats från 128% (exkl låneomläggning) till 107%.

Föregående räkenskapsår hade föreningen 34 900 000 kr i lån som villkorsändras inom ett år, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Innevarande år finns inga lån som villkorsändras inom ett år.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 742 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 933 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 fullvärdeförsäkrad i Folksam

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 187 592 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 143 830 000 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.

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 120 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	2023
Ulf Lundberg	Ledamot	2023
Jeannette Engvall Mårdh	Ledamot Riksbyggen	2022

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Adam Birgersson	Suppleant	2022
Bengt-Åke Gustafsson	Suppleant	2023
Lena Björnstad	Suppleant	2022
Lina Hultegård	Suppleant	2023
Daniel Svensson	Suppleant Riksbyggen	2022

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.
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja avgifterna med 2% from den 1 januari 2022.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 18 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 16 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	5 894	5 330	1 914	0
Resultat efter finansiella poster	-1 809	-1 424	50	-22
Årets resultat	-1 809	-1 424	50	-22
Resultat exklusive avskrivningar	933	1 098	50	-22
Balansomslutning	361 296	363 721	536 533	317 444
Soliditet %	72	72	45	12
Likviditet %	107	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	264 327 000	0	492 000	-464 713	-1 423 893
Disposition enl. årsstämmobeslut				-1 423 893	1 423 893
Reservering underhållsfond			492 000	-492 000	
Årets resultat					-1 808 770
Vid årets slut	264 327 000	0	984 000	-2 380 605	-1 808 770

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 888 605
Årets resultat	-1 808 770
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-492 000
Summa	-4 189 375

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 4 189 375**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 894 153	5 330 293
Övriga rörelseintäkter	Not 3	466 800	460 173
Summa rörelseintäkter		6 360 953	5 790 466
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 934 268	-2 413 845
Övriga externa kostnader	Not 5	-325 040	-299 024
Personalkostnader		-137 838	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 741 975	-2 522 078
Övriga rörelsekostnader	Not 6	0	-15 289
Summa rörelsekostnader		-6 139 121	-5 250 236
Rörelseresultat		221 832	540 229
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 7	6 528	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 055	888
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-2 038 185	-1 965 010
Summa finansiella poster		-2 030 602	-1 964 122
Resultat efter finansiella poster		-1 808 770	-1 423 893
Årets resultat		-1 808 770	-1 423 893

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	358 733 658	361 475 633
Summa materiella anläggningstillgångar		358 733 658	361 475 633
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	68 000	68 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		68 000	68 000
Summa anläggningstillgångar		358 801 658	361 543 633
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	675	364
Övriga fordringar		53 639	43 983
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	409 619	179 499
Summa kortfristiga fordringar		463 933	223 846
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	2 030 422	1 953 129
Summa kassa och bank		2 030 422	1 953 129
Summa omsättningstillgångar		2 494 355	2 176 975
Summa tillgångar		361 296 013	363 720 608

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		264 327 000	264 327 000
Fond för yttre underhåll		984 000	492 000
Summa bundet eget kapital		265 311 000	264 819 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 380 605	-464 713
Årets resultat		-1 808 770	-1 423 893
Summa fritt eget kapital		-4 189 375	-1 888 605
Summa eget kapital		261 121 625	262 930 395
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	97 835 000	64 185 000
Summa långfristiga skulder		97 835 000	64 185 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	750 000	35 400 000
Leverantörsskulder		499 949	250 910
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 089 439	954 303
Summa kortfristiga skulder		2 339 388	36 605 213
Summa eget kapital och skulder		361 296 013	363 720 608

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

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 771 544	4 534 530
Hyror, lokaler	119 875	96 525
Hyror, garage	552 960	704 873
Hyror, p-platser	193 800	164 400
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-93 616	-383 946
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-15 280	-13 220
Rabatter	0	-46 583
Vattenavgifter	159 761	132 467
Elavgifter	205 109	141 247
Summa nettoomsättning	5 894 153	5 330 293

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Kabel-tv-avgifter	373 728	358 392
Gemensamhetslokaler och övernattningslägenhet	23 900	10 800
Övriga intäkter	69 172	90 981
Summa övriga rörelseintäkter	466 800	460 173

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Reparationer	-120 442	-68 099
Försäkringspremier	-68 142	-59 513
Kabel- och digital-TV	-376 653	-373 322
Återbäring från Riksbyggen	10 700	0
Serviceavtal	-21 041	-20 813
Obligatoriska besiktningar	-8 525	-10 719
Snö- och halkbekämpning	-16 643	-4 305
Drift och förbrukning, övrigt	-6 426	0
Förbrukningsinventarier	0	-3 707
Vatten	-360 213	-311 017
Fastighetsel	-486 557	-278 109
Uppvärmning	-519 678	-329 361
Sophantering och återvinning	-243 384	-239 788
Förvaltningsarvode drift	-717 264	-715 093
Summa driftskostnader	-2 934 268	-2 413 845

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Förvaltningsarvode administration	-248 642	-198 139
Övriga riskkostnader	0	-375
Arvode, yrkesrevisorer	-12 313	-8 938
Övriga förvaltningskostnader	-125	-375
Kreditupplysningar	-54	-18 863
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-37 108	-44 389
Kontorsmateriel	-12 495	-9 900
Telefon och porto	-4 573	-8 023
Medlems- och föreningsavgifter	-7 480	-7 480
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Övriga externa kostnader	-700	-992
Summa övriga externa kostnader	-325 040	-299 024

Not 6 Övriga rörelsekostnader

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	0	-15 289
Summa övriga rörelsekostnader	0	-15 289

Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar	6 528	0
Summa resultat från finansiella anläggningstillgångar	6 528	0

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar och bankkonto	1 055	888
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 055	888

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-2 038 185	-1 965 010
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-2 038 185	-1 965 010

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Byggnader	329 037 000	0
Mark	34 960 711	35 000 000
	363 997 711	35 000 000
Omklassificering byggnader	0	329 037 000
Försäljning mark	0	-39 289
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	363 997 711	363 997 711
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	- 2 522 078	0
Årets avskrivningar	- 2 741 975	- 2 522 078
Summa ackumulerade avskrivningar	- 5 264 053	- 2 522 078
Akkumulerade restvärden byggnader och mark		
Mark	34 960 711	34 960 711
Byggnader	323 772 947	326 514 922
Summa restvärden byggnader och mark	358 733 658	361 475 633
Totalt taxeringsvärde	187 592 000	143 830 000
<i>varav byggnader</i>	<i>147 400 000</i>	<i>103 638 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>40 192 000</i>	<i>40 192 000</i>

Not 11 Andra långfristiga fordringar	2021-12-31	2020-12-31
Andra långfristiga fordringar	68 000	68 000
Summa andra långfristiga fordringar	68 000	68 000
Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar	2021-12-31	2020-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	675	364
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	675	364
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna hyresintäkter	0	17 550
Förutbetalda försäkringspremier	70 321	68 142
Förutbetalt förvaltningsarvode	245 502	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	93 796	93 807
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	409 619	179 499
Not 14 Kassa och bank	2021-12-31	2020-12-31
Bankmedel	500 349	0
Transaktionskonto	1 530 072	1 953 129
Summa kassa och bank	2 030 422	1 953 129

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	98 585 000	99 585 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-750 000	-35 400 000
Långfristig skuld vid årets slut	97 835 000	64 185 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,14%	<u>2023-03-30</u>	<u>19 940 000,00</u>	0,00	0,00	19 940 000,00
STADSHYPOTEK	1,94%	<u>2023-04-30</u>	<u>23 930 000,00</u>	0,00	0,00	23 930 000,00
STADSHYPOTEK	2,38%	2024-06-30	20 815 000,00	0,00	500 000,00	20 315 000,00
STADSHYPOTEK	1,07%	2026-12-01	34 900 000,00	0,00	500 000,00	34 400 000,00
Summa			99 585 000,00	0,00	1 000 000,00	98 585 000,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 750 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 3 000 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 94 835 000 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	220 040	192 372
Upplupna elkostnader	68 614	39 714
Upplupna värmekostnader	82 127	69 309
Upplupna kostnader för renhållning	9 692	8 576
Upplupna revisionsarvoden	10 000	10 000
Upplupna styrelsearvoden	94 867	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	7 816
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	604 099	626 516
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 089 439	954 303

Not 17 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	99 710 000	99 710 000

Styrelsens underskrifter

Växjö, enligt datum med digital signatur

Jan Jerlehag

Jenny Östangård

Gull-Britt Persson

Ulf Lundberg

Jeannette Engvall Mårdh

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt datum med digital signatur.

Patrik Hansén
Auktoriserad revisor

Marcus Petersson
Förtroendevald revisor