

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Bostadsrättsföreningen Vita Slottet i
Växjö
Org nr: 769622-9058





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Vita Slottet i Växjö får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-03-28. Nuvarande stadgar registrerades 2024-08-12.

Föreningen har sitt säte i Växjö kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 33% till 21%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 221% till 240%.

I resultatet ingår avskrivningar med 234 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 286 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Vita Slottet Växjö Kommun. På fastigheten finns en byggnad med 24 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1929 med om/tillbyggnad 1994. Fastighetens adress är Trädgårdsgatan 3 i Växjö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Kronoberg.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	7
2 rum och kök	17

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	20

Total tomtarea	3 745 m²
Total bostadsarea	1 802 m²
Årets taxeringsvärde	30 600 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	30 600 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
El (rörlig del)	Bixia AB
El (nät)	Växjö Energi AB
Fjärrvärme	Växjö Energi AB
Vatten/avfall	Växjö kommun/ SSAM AB
Återvinning	Stena Recycling AB
Hissbesiktning	Schindler Hiss AB
Kabel-TV	Tele2 AB
Bredband	Wexnet 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 45 tkr och planerat underhåll för 71 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 183 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer, byte av cirkulationspump	71 443



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Annica Thörnqvist	Ordförande	2025
Jens Karlsson	Sekreterare	2025
Daniel Tiensuu	Ledamot	2026
Pär Linnertz	Ledamot	2026
Maria Sidenvall Lind	Ledamot	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Maria Lindsten	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Görgen Eriksson	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Karin Nyrén-Karlsson	2025
Åsa Carlsson	2025

Föreningens firma tecknas av styrelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 28 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 30 personer.

Årsavgiften höjdes senast 2024-01-01 med 2,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 831 kr/m²/år.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	1 652	1 606	1 456	1 461	1 417
Resultat efter finansiella poster*	52	240	76	-96	48
Resultat exkl avskrivningar	286	474	311	139	282
Årets kassaflöde	109	284	166	37	153
Soliditet %*	73	73	72	72	72
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	86	83	86	86	86
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	831	811	737	737	719
Driftkostnader kr/kvm	479	416	421	508	399
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	439	416	421	404	353
Energikostnad kr/kvm*	261	256	283	241	195
Underhållsfond kr/kvm	385	323	221	120	122
Sparande kr/kvm*	198	263	172	181	203
Skuldsättning kr/kvm*	4 012	4 101	4 190	4 279	4 367
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 231	4 324	4 418	4 511	4 605
Räntekänslighet %*	5,1	5,3	6,0	6,1	6,4

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	19 705 716	1 982 013	581 875	-1 799 265	239 816
Disposition enl. årsstämmobeslut				239 816	-239 816
Reservering underhållsfond			183 000	-183 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-71 443	71 443	
Årets resultat					51 678
Vid årets slut	19 705 716	1 982 013	693 432	-1 671 006	51 678

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 559 449
Årets resultat	51 678
Årets fondreservering enligt stadgarna	-183 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	71 443
Summa	-1 619 327

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 1 619 327**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 651 537	1 606 221
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 423	72 430
Summa rörelseintäkter		1 653 960	1 678 651
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-862 541	-750 517
Övriga externa kostnader	Not 5	-253 486	-248 749
Personalkostnader	Not 6	-68 297	-60 356
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-234 286	-234 286
Summa rörelsekostnader		-1 418 610	-1 293 908
Rörelseresultat		235 349	384 742
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	14	1 115
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-183 685	-146 041
Summa finansiella poster		-183 671	-144 926
Resultat efter finansiella poster		51 678	239 816
Årets resultat		51 678	239 816



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	27 078 365	27 312 651
Summa materiella anläggningstillgångar		27 078 365	27 312 651
Summa anläggningstillgångar		27 078 365	27 312 651
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 11	39 076	66 249
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	89 567	26 633
Summa kortfristiga fordringar		128 643	92 882
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	1 162 190	1 053 057
Summa kassa och bank		1 162 190	1 053 057
Summa omsättningstillgångar		1 290 832	1 145 938
Summa tillgångar		28 369 197	28 458 589



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		21 687 729	21 687 729
Fond för yttre underhåll		693 432	581 875
Summa bundet eget kapital		22 381 161	22 269 604
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 671 006	-1 799 265
Årets resultat		51 678	239 816
Summa fritt eget kapital		-1 619 327	-1 559 449
Summa eget kapital		20 761 833	20 710 155
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	1 390 000	4 230 000
Summa långfristiga skulder		1 390 000	4 230 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	5 840 000	3 160 000
Leverantörsskulder		125 724	85 919
Skatteskulder	Not 15	77 256	74 592
Övriga skulder	Not 16	0	8 404
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	174 383	189 519
Summa kortfristiga skulder		6 217 363	3 518 434
Summa eget kapital och skulder		28 369 197	28 458 589



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	235 349	384 742
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	234 286	234 286
	469 636	619 029
Erhållen ränta	14	1 115
Erlagd ränta	-184 272	-146 014
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	285 378	474 129
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-35 761	-63 331
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	19 516	32 782
Kassaflöde från den löpande verksamheten	269 133	443 580
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-160 000	-160 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-160 000	-160 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	109 133	283 580
Likvida medel vid årets början	1 053 057	769 476
Likvida medel vid årets slut	1 162 190	1 053 057
Kassa och Bank BR	1 162 190	1 053 057



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 421 004	1 386 372
Hyror, bostäder	208 309	201 558
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-4 200	-4 200
Övriga lokalintäkter	9 350	11 652
Övriga ersättningar	17 073	10 841
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	-2
Summa nettoomsättning	1 651 537	1 606 221

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna bidrag	0	64 518
Övriga rörelseintäkter	2 423	7 912
Summa övriga rörelseintäkter	2 423	72 430

Erhållna bidrag 2023 avser offentligt elstöd.

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-71 443	0
Reparationer	-44 526	-58 436
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-39 120	-38 136
Försäkringspremier	-26 355	-24 984
Kabel- och digital-TV	-88 344	-64 394
Systematiskt brandskyddsarbete	-6 155	-2 028
Obligatoriska besiktningar	-28 521	-19 823
Snö- och halkbekämpning	-29 513	-37 654
Förbrukningsinventarier	-1 186	-167
Vatten	-60 185	-68 048
Fastighetsel	-143 608	-175 792
Uppvärmning	-265 967	-217 827
Sophantering och återvinning	-53 369	-40 228
Förvaltningsarvode drift	-4 250	-3 000
Summa driftskostnader	-862 541	-750 517



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-228 546	-217 828
IT-kostnader	0	-3 937
Övriga förvaltningskostnader	-8 671	-5 584
Kreditupplysningar	-120	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 878	-5 250
Representation	-724	-5 858
Telefon och porto	0	-8 735
Bankkostnader	-6 947	-6 649
Övriga externa kostnader	-1 600	5 091
Summa övriga externa kostnader	-253 486	-248 749

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-52 498	-48 299
Sociala kostnader	-15 799	-12 057
Summa personalkostnader	-68 297	-60 356

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-234 286	-234 286
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-234 286	-234 286

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	537
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	14	0
Övriga ränteintäkter	0	578
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	14	1 115

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-183 660	-145 539
Räntekostnader till kreditinstitut	-25	-502
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-183 685	-146 041



Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	23 409 119	23 409 119
Mark	5 999 322	5 999 322
	29 408 441	29 408 441
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	29 408 441	29 408 441

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-2 095 790	-1 861 503
	-2 095 790	-1 861 503

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader

-234 286	-234 286
-234 286	-234 286

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-2 330 076	-2 095 790
-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

27 078 365	27 312 651
-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	21 079 043	21 313 329
Mark	5 999 322	5 999 322

Totalt taxeringsvärde

30 600 000	30 600 000
-------------------	-------------------

varav byggnader

<i>22 600 000</i>	<i>22 600 000</i>
-------------------	-------------------

varav mark

<i>8 000 000</i>	<i>8 000 000</i>
------------------	------------------

Not 11 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	39 076	66 249
Summa övriga fordringar	39 076	66 249

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	6 674	6 335
Förutbetalda driftkostnader	9 005	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	59 488	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	11 903	6 102
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	12 573
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 498	1 623
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	89 567	26 633



Not 13 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	28 252	30 803
Transaktionskonto	1 133 938	1 022 254
Summa kassa och bank	1 162 190	1 053 057

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	7 230 000	7 390 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-160 000	-160 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-5 680 000	-3 000 000
Långfristig skuld vid årets slut	1 390 000	4 230 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,09%	2025-03-27	3 000 000,00	0,00	160 000,00	2 840 000,00
SEB	1,25%	2025-06-28	3 000 000,00	0,00	0,00	3 000 000,00
SEB	1,22%	2026-09-28	1 390 000,00	0,00	0,00	1 390 000,00
Summa			7 390 000,00	0,00	160 000,00	7 230 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 160 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 640 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypoteks lån om 2 840 000 kr och SEBs lån om 3 000 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 15 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	77 256	74 592
Summa skatteskulder	77 256	74 592

Not 16 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	0	8 404
Summa övriga skulder	0	8 404



Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	1 938	2 525
Upplupna driftskostnader	0	11 619
Upplupna elkostnader	14 632	15 696
Upplupna vattenavgifter	5 133	0
Upplupna värmekostnader	38 339	35 376
Upplupna kostnader för renhållning	1 103	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	113 238	124 303
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	174 383	189 519

Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	39 800 000	39 800 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Annica Thörnqvist

Jens Karlsson

Pär Linnertz

Maria Sidenvall Lind

Daniel Tiensuu

Min revisionsberättelse har lämnats

Maria Lindsten
Förtroendevald revisor





Verifikat

Transaktion 09222115557544913164

Dokument

BRF Vita Slottet i Växjö, årsredovisning 2024
Huvuddokument
21 sidor
Startades 2025-04-23 11:33:14 CEST (+0200) av Ulrika Nyman (UN)
Färdigställt 2025-04-28 14:35:20 CEST (+0200)

Initierare

Ulrika Nyman (UN)
Riksbyggen
ulrika.nyman@riksbyggen.se

Signerare

Annica Thörnqvist (AT)
annicathornqvist@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Ingrid Annica Margareta Thörnqvist"
Signerade 2025-04-23 14:56:05 CEST (+0200)

Jens Karlsson (JK)
jens.karlsson.iphone@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JENS KARLSSON"
Signerade 2025-04-23 12:18:19 CEST (+0200)

Pär Linnertz (PL)
pelle.linnertz@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PÄR LINNERTZ"
Signerade 2025-04-24 14:41:23 CEST (+0200)

Maria Sidenvall Lind (MSL)
maria.lind1968.ml@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "H S Maria M Sidenvall Lind"
Signerade 2025-04-23 11:56:32 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557544913164

Daniel Tiensuu (DT)
daniel@tiensuu.net



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"DANIEL TIENSUU"
Signerade 2025-04-28 14:35:20 CEST (+0200)*

Maria Lindsten (ML)
m.lindsten@telia.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Maria Christina Lindsten"
Signerade 2025-04-23 15:44:11 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 Bostadsrättsföreningen Vita Slottet i Växjö

Org.nr. 769622-9058

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Vita Slottet i Växjö för räkenskapsåret 2024.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag har genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Min revision innefattar att granska underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i redovisningen.

Jag har även granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller kassören har handlat i strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut.

Jag anser att min revision ger en rimlig grund för uttalandet nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med god revisionssed, varför jag tillstyrker att resultaträkningen och balansräkningen fastställs.

Styrelseledamöterna har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar, varför jag tillstyrker att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Växjö 2025-04-17



Maria Lindsten

Föreningsrevisor BRF Vita slottet

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Arsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

med 20,6 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

Bostadsrättsföreningen Vita Slottet

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vita
Slottet 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

