Årsredovisning

Riksbyggens Bostadsrättsförening
Tegnér i Växjö
Org nr: 729500-3086

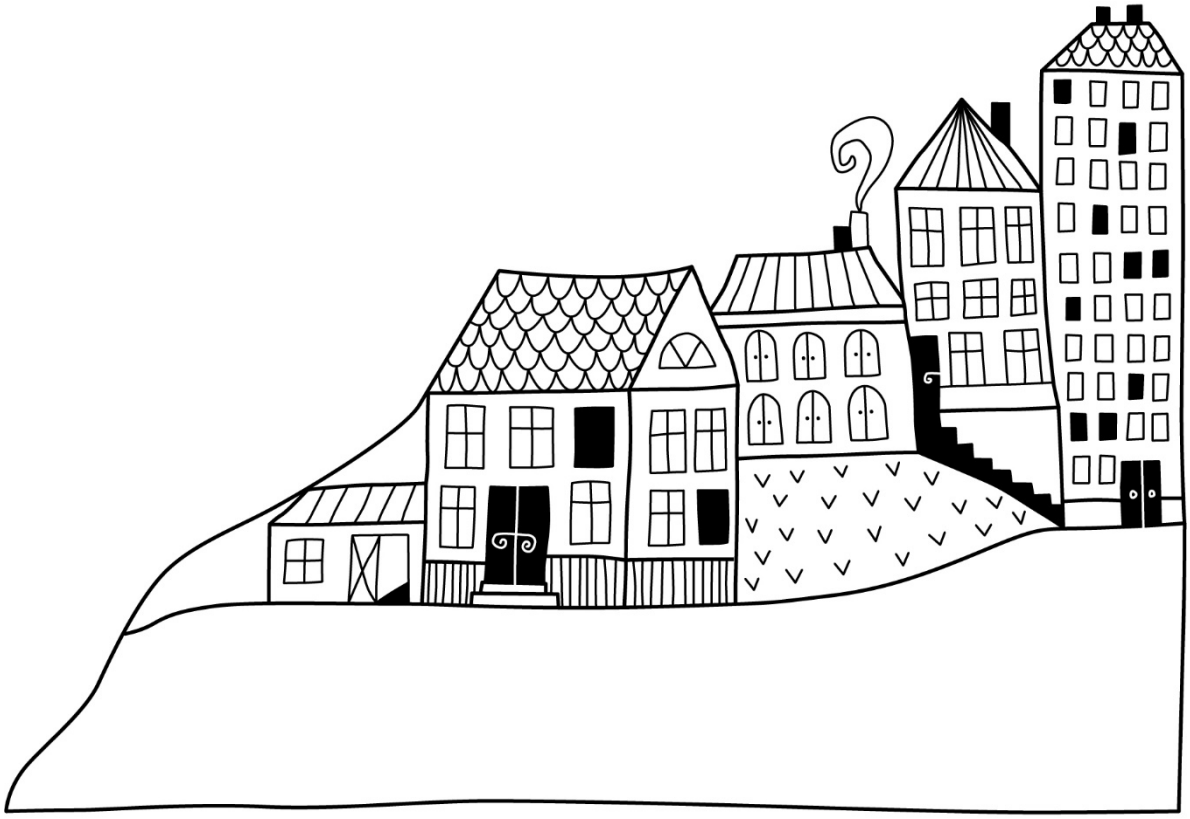
2025-01-01 – 2025-12-31

Dokument-ID 09222115557574697300 Signerat UH, IA, PA, EV, RE, JR, PB, PH

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 9
Balansräkning 10
Kassaflödesanalys 12
Noter 13

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista



Dokument-ID 09222115557574697300 Signerat UH, IA, PA, EV, RE, JR, PB, PH

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Tegnér i Växjö får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 till 2025-12-31

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 26 325 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1963-01-02. Nuvarande stadgar registrerades 2024-09-30.

Föreningen har sitt säte i Växjö kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år p.g.a. ökade kostnader för reparationer och underhåll. Övriga driftskostnader såsom uppvärmning, vatten och avfallshantering har ökat jämfört med föregående år.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 1111% till 774%.

I resultatet ingår avskrivningar med 53 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 627 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseförsäkring.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	6
2 rum och kök	25
3 rum och kök	35
4 rum och kök	3
5 rum och kök	5
6 rum och kök	1

Dokument-ID 09222115557574697300 Signerat UH, IA, PA, EV, RE, JR, PB, PH

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	2
Antal garage	29
Antal p-platser	19

Total tomtarea	6 295 m²
Total bostadsarea	5 332 m²
Total lokalarea	22 m²

Årets taxeringsvärde	70 242 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	76 165 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Riksbyggen	Systematiskt brandskydd
Växjö Energi AB	El (nät)
Luleå Energi AB	El (rörlig)
Växjö Energi AB	Fjärrvärme
Växjö Kommun	Vatten
Södra Småland Avfall & Miljö AB	Avfallshantering
Stena Recycling AB	Återvinning
Tele2 AB	TV och bredband
Certego	Nyckeladministration

Dokument-ID 09222115557574697300 Signerat UH, IA, PA, EV, RE, JR, PB, PH

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 184 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:
Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2. Beloppet per m2 (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i september 2025 och visar på ett underhållsbehov på 29 071 tkr för de närmaste 30 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 969 tkr (182 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 795 tkr (149 kr/m²).
Föreningens underhållsplan uppgick totalt vid verksamhetsårets ingång till 5 018 tkr för föreningens kommande underhåll. Avsättning har skett enligt budget för 2025 med 795 tkr. Under året har 184 tkr tagits i anspråk av underhållsfonden. Vid bokföringsårets slut uppgår den totala underhållsfonden till 5 629 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Huskropp	2015	Frånluftsfläktar/Ventilation
Huskropp	2015	Trapphusbelysning
Huskropp	2017-2018	Byte fönster
Huskropp	2019	Målning av garage och balkonger
Installationer	2019	Installation av DUC/övervakning värme
Gemensamma utrymmen	2019	Tvättstugeutrustning
Gemensamma utrymmen	2020	Återvinningsrum
Installationer	2020	Dagvattenpump
Installationer	2020	Ytterbelysning
Installationer	2021-2022	Postboxar
Gemensamma utrymmen	2023	Byte till LED i trapphus, tvättstugor och förråd
Gemensamma utrymmen	2023	Byte av tvättmaskin
Markytor	2023	Tak, plattsättning och staket till uteplats

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt - renovering målning sockel och trappa, behandling av fasad mot rödalger	184 268

Planerat underhåll	År	Kommentar
Gemensamma utrymmen	2026	Byte tvättmaskiner
Installationer	2026	Byte cirkulationspump, expansionskärl och takfläkt

Dokument-ID 09222115557574697300 Signerat UH, IA, PA, EV, RE, JR, PB, PH

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ulrik Hallsten	Ordförande	2026
Ingrid Alfengård	Sekreterare	2026
Petter Alburg	Vice ordförande	2027
Edin Verem	Ledamot	2027
Robert Engström	Ledamot Riksbyggen	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Doris Holm	Suppleant	2026
Stefan Röman	Suppleant	2027

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Patrik Hansén	Auktoriserad revisor	2026
Jan Rinaldo	Förtroendevald revisor	2026
Per Bengtsson	Förtroendevald revisor	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lars Holmqvist	2026
Marie Alburg	2026
Per Milton - sammankallande	2026

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

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 107 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 108 personer.

Föreningens årsavgift ändrades den 1 januari 2025 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2% från och med den 1 januari 2026.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 584 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 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Dokument-ID 09222115557574697300 Signerat UH, IA, PA, EV, RE, JR, PB, PH

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	3 442	3 307	3 120	3 106	2 980
Resultat efter finansiella poster*	573	904	473	923	809
Resultat exkl avskrivningar	627	945	514	964	849
Årets kassaflöde	1 053	604	404	871	995
Soliditet %*	88	92	88	90	85
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	95	94	94	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	613	540	510	505	490
Driftkostnader kr/kvm	417	377	431	323	354
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	383	377	354	322	331
Energikostnad kr/kvm*	220	192	182	157	154
Underhållsfond kr/kvm	1051	863	687	605	503
Sparande kr/kvm*	151	163	166	167	167
Skuldsättning kr/kvm*	-	-	-	-	-
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	-	-	-	-	-
Räntekänslighet %*	-	-	-	-	-

* 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 vilka för denna förening är digitalavgifter) 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 vilka för denna förening är digitalavgifter) 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.

Dokument-ID 09222115557574697300 Signerat UH, IA, PA, EV, RE, JR, PB, PH

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.

Dokument-ID 09222115557574697300 Signerat UH, IA, PA, EV, RE, JR, PB, PH

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Reservfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	507 633	72 106	5 017 906	185 136	904 302
Disposition enl. årsstämmobeslut				904 302	−904 302
Reservering underhållsfond			795 000	−795 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			−184 268	184 268	
Årets resultat					573 317
Vid årets slut	**507 633**	**72 106**	**5 628 638**	**478 706**	**573 317**

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 089 438
Årets resultat	573 317
Årets fondreservering enligt stadgarna	−795 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	184 268
Summa	**1 052 022**

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	**1 052 022**

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

Dokument-ID 09222115557574697300 Signerat UH, IA, PA, EV, RE, JR, PB, PH

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 442 242	3 306 955
Övriga rörelseintäkter	Not 3	300	420
Summa rörelseintäkter		**3 442 542**	**3 307 375**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−2 232 199	−2 189 417
Övriga externa kostnader	Not 5	−598 012	−223 251
Personalkostnader	Not 6	−115 398	−114 874
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	−53 394	−40 901
Summa rörelsekostnader		**−2 999 004**	**−2 568 443**
Rörelseresultat		**443 538**	**738 931**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	129 779	165 371
Summa finansiella poster		**129 779**	**165 371**
Resultat efter finansiella poster		**573 317**	**904 302**
Årets resultat		**573 317**	**904 302**

Dokument-ID 09222115557574697300 Signerat UH, IA, PA, EV, RE, JR, PB, PH

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	659 282	700 183
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	154 077	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 11	0	327 461
Summa materiella anläggningstillgångar		**813 359**	**1 027 644**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	74 000	74 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**74 000**	**74 000**
Summa anläggningstillgångar		**887 359**	**1 101 644**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	60	0
Övriga fordringar	Not 14	95 657	6 428
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	331 044	291 837
Summa kortfristiga fordringar		**426 761**	**298 265**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	5 500 000	4 000 000
Summa kortfristiga placeringar		**5 500 000**	**4 000 000**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	1 392 510	1 839 486
Summa kassa och bank		**1 392 510**	**1 839 486**
Summa omsättningstillgångar		**7 319 271**	**6 137 751**
Summa tillgångar		**8 206 630**	**7 239 395**

Dokument-ID 09222115557574697300 Signerat UH, IA, PA, EV, RE, JR, PB, PH

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		507 633	507 633
Reservfond		72 106	72 106
Fond för yttre underhåll		5 628 638	5 017 906
Summa bundet eget kapital		**6 208 377**	**5 597 645**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		478 706	185 136
Årets resultat		573 317	904 302
Summa fritt eget kapital		**1 052 022**	**1 089 438**
Summa eget kapital		**7 260 399**	**6 687 083**
SKULDER			
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	Not 18	411 480	152 553
Skatteskulder	Not 19	5 803	8 379
Övriga skulder	Not 20	52 268	53 424
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	476 680	337 956
Summa kortfristiga skulder		**946 231**	**552 312**
Summa eget kapital och skulder		**8 206 630**	**7 239 395**

Dokument-ID 09222115557574697300 Signerat UH, IA, PA, EV, RE, JR, PB, PH

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025	2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	443 538	738 931
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	53 394	40 901
	496 931	**779 832**
Erhållen ränta	106 426	239 846
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**603 357**	**1 019 679**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	−105 143	−20 127
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	393 919	−250 085
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**892 133**	**749 467**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	−166 570	
Investeringar i pågående byggnation	327 461	−145 538
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**160 891**	**−145 538**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**0**	**0**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 053 023	603 929
Likvida medel vid årets början	5 839 486	5 235 557
Likvida medel vid årets slut	6 892 510	5 839 486
Kassa och Bank BR	6 892 510	5 839 486

Dokument-ID 09222115557574697300 Signerat UH, IA, PA, EV, RE, JR, PB, PH

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	50
Tillkommande utgifter	Linjär	20
Installationer	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Dokument-ID 092221155575746973 00 Signerat UH, IA, PA, EV, RE, JR, PB, PH

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 112 336	3 051 184
Hyror, bostäder	1 800	1 800
Hyror, lokaler	6 468	6 468
Hyror, garage	106 872	106 872
Hyror, p-platser	31 200	31 200
Elavgifter	9 643	1 200
TV och bredbandsavgifter*	153 000	89 250
Övriga ersättningar	20 923	18 981
Summa nettoomsättning	**3 442 242**	**3 306 955**

**Obligatorisk avgift som ingår i föreningens årsavgift*

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	300	420
Summa övriga rörelseintäkter	**300**	**420**

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	−184 268	0
Reparationer	−119 766	−83 060
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−131 720	−133 900
Försäkringspremier	−97 663	−87 198
Kabel- och digital-TV	−158 877	−147 602
Återbäring från Riksbyggen	1 900	600
Systematiskt brandskyddsarbete	−13 683	−5 465
Serviceavtal	−18 406	−4 863
Obligatoriska besiktningar	−83 783	0
Snö- och halkbekämpning	−34 894	−32 863
Förbrukningsinventarier	−4 120	−30 994
Vatten	−206 445	−161 219
Fastighetsel	−148 084	−173 286
El till elbilsladdning	−8 073	0
Uppvärmning	−815 714	−783 425
Sophantering och återvinning	−203 927	−154 451
Förvaltningsarvode drift*	−4 676	−391 693
Summa driftskostnader	**−2 232 199**	**−2 189 417**

**Förvaltningsarvode drift är från och med räkenskapsåret 2025 redovisat tillsammans med förvaltningsarvode administration, se not 5.*

Dokument-ID 09222115557574697300 Signerat UH, IA, PA, EV, RE, JR, PB, PH

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration*	−549 822	−145 843
Arvode, yrkesrevisorer	−9 688	−9 375
Övriga förvaltningskostnader	−3 947	−19 724
Kreditupplysningar	−240	−2 235
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−12 215	−25 815
Representation	−6 835	−5 782
Kontorsmateriel	−7 660	−6 881
Medlems- och föreningsavgifter	−3 750	−3 375
Bankkostnader	−3 855	−3 422
Övriga externa kostnader	0	−800
Summa övriga externa kostnader	**−598 012**	**−223 251**

**Från och med 2025 redovisas förvaltningsarvodet inkl drift, se not 4.*

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	−58 800	−57 300
Sammanträdesarvoden	−25 500	−24 750
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−5 880	−5 730
Sociala kostnader	−25 218	−27 094
Summa personalkostnader	**−115 398**	**−114 874**

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	−40 901	−40 901
Avskrivning Installationer	−12 493	0
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	**−53 394**	**−40 901**

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	22 664	26 857
Ränteintäkter från likviditetsplacering	106 982	136 565
Övriga ränteintäkter	134	1 949
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**129 779**	**165 371**

Dokument-ID 09222115557574697300 Signerat UH, IA, PA, EV, RE, JR, PB, PH

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	4 520 262	4 520 262
Mark	465 000	465 000
Tillkommande utgifter	4 134 460	4 134 460
	9 119 722	**9 119 722**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**9 119 722**	**9 119 722**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−4 520 262	−4 520 262
Tillkommande utgifter	−3 899 277	−3 858 376
	−8 419 539	**−8 378 638**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	0	0
Årets avskrivning tillkommande utgifter	−40 901	−40 901
	−40 901	**−40 901**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−8 460 440**	**−8 419 539**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**659 282**	**700 183**
Varav		
Byggnader	0	0
Mark	465 000	465 000
Tillkommande utgifter	194 282	235 183
Totalt taxeringsvärde	**70 242 000**	**76 165 000**
varav byggnader	*49 073 000*	*49 028 000*
varav mark	*21 169 000*	*27 137 000*

Dokument-ID 09222115557574697300 Signerat UH, IA, PA, EV, RE, JR, PB, PH

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början	0	0
Årets anskaffningar		
Installationer - laddboxar	166 570	0
	166 570	**0**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	0	0
	0	**0**
Årets avskrivningar		
Installationer	−12 493	0
	−12 493	**0**
Ackumulerade avskrivningar		
Installationer	−12 493	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−12 493**	**0**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**154 077**	**0**
Varav		
Installationer	154 077	0

Not 11 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början	327 461	181 923
Installation av laddboxar	5 678	145 538
Bidrag från Naturvårdsverket	-166 569	0
Omföring anläggningstillgång, installation laddboxar	166 570	
Vid årets slut	**0**	**327 461**

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
Andelar i Riksbyggens Intresseförening	74 000	74 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	**74 000**	**74 000**

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	60	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**60**	**0**

Dokument-ID 09222115557574697300 Signerat UH, IA, PA, EV, RE, JR, PB, PH

Not 14 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	9 577	6 428
Momsfordringar	86 080	0
Summa övriga fordringar	**95 657**	**6 428**

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	45 486	22 132
Förutbetalda försäkringspremier	104 084	97 663
Förutbetalt förvaltningsarvode	138 798	133 429
Förutbetald kabel-tv-avgift	38 731	38 613
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 946	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**331 044**	**291 837**

Not 16 Övriga kortfristiga placeringar

	2025-12-31	2024-12-31
Kortfristiga placeringar	5 500 000	4 000 000
Summa övriga kortfristiga placeringar	**5 500 000**	**4 000 000**

Not 17 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	691 053	1 484 761
Transaktionskonto	701 457	354 726
Summa kassa och bank	**1 392 510**	**1 839 486**

Not 18 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	296 167	133 582
Ej reskontraförda leverantörsskulder	115 313	18 971
Summa leverantörsskulder	**411 480**	**152 553**

Not 19 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	5 803	8 379
Summa skatteskulder	**5 803**	**8 379**

Dokument-ID 09222115557574697300 Signerat UH, IA, PA, EV, RE, JR, PB, PH

Not 20 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	52 268	53 424
Summa övriga skulder	**52 268**	**53 424**

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna elkostnader	13 946	14 861
Upplupna vattenavgifter	18 357	0
Upplupna värmekostnader	102 003	108 719
Upplupna revisionsarvoden	9 500	9 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28 511	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	304 364	204 876
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**476 680**	**337 956**

Not 22 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Dokument-ID 09222115557574697300 Signerat UH, IA, PA, EV, RE, JR, PB, PH

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 10 mars 2026.

Årsredovisningen undertecknas dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Ulrik Hallsten	Ingrid Alfengård
Petter Alburg	Edin Verem
Robert Engström	

Vår revisionsberättelse har lämnats dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Patrik Hansén Auktoriserad revisor Access Revision AB	Jan Rinaldo Förtroendevald revisor
	Per Bengtsson Förtroendevald revisor

Dokument-ID 09222115557574697300 Signerat UH, IA, PA, EV, RE, JR, PB, PH

Verifikat

Dokument-ID 09222115557574697300

Dokument

211306 Årsredovisning 2025 Huvuddokument 23 sidor Startades 2026-04-07 13:53:37 CEST (+0200) av Ulrika Nyman (UN) Färdigställt 2026-04-13 21:20:22 CEST (+0200)	**211306 - Hållbarhetsredovisning.pdf** Bilaga 1 5 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Ulrika Nyman (UN)
211306 Bilagor.pdf Bilaga 2 5 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Ulrika Nyman (UN)	

Initierare

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

Signerare

Ulrik Hallsten (UH) hallstenulrik@gmail.com BankID Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ULRIK HALLSTEN" Signerade 2026-04-07 15:12:48 CEST (+0200)	**Ingrid Alfengård (IA)** alfengard.ingrid@gmail.com BankID Namnet som returnerades från svenskt BankID var "INGRID ALFENGÅRD" Signerade 2026-04-09 09:20:24 CEST (+0200)

Verifikat

Dokument-ID 09222115557574697300

Petter Alburg (PA) petter@alburg.nu Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Nils Petter Alburg" Signerade 2026-04-07 16:27:08 CEST (+0200)	Edin Verem (EV) edin@verem.se Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EDIN VEREM" Signerade 2026-04-12 10:42:21 CEST (+0200)
Robert Engström (RE) robert.engstrom@riksbyggen.se Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ROBERT ENGSTRÖM" Signerade 2026-04-07 14:39:12 CEST (+0200)	Jan Rinaldo (JR) janri@hotmail.se Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jan Rinaldo" Signerade 2026-04-12 16:16:24 CEST (+0200)
Per Bengtsson (PB) per.bengtsson@viaeuropa.net Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER BENGTSSON" Signerade 2026-04-13 18:43:01 CEST (+0200)	Patrik Hansén (PH) patrik.hansen@accessrevision.se Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PATRIK ANDERS IVAR HANSÉN" Signerade 2026-04-13 21:20:22 CEST (+0200)

Verifikat

Dokument-ID 09222115557574697300

Detta verifikat är utfärdat 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 BRF Tegnér i Växjö
Org.nr. 729500-3086

Rapport om årsredovisningen
Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Tegnér i Växjö för år 2025.
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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 "De förtroendevalda revisorernas ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 upphöra med verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar
Våra 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

De förtroendevalda revisorernas ansvar
Vi har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Vårt 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.

Dokument-ID 09222115557574700956 Signerat JR, PB, PH

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 BRF Tegnér i Växjö för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt god 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 dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Patrik Hansén
Auktoriserad revisor

Jan Rinaldo
Förtroendevald revisor

Per Bengtsson
Förtroendevald revisor

Dokument-ID 09222115557574700956 Signerat JR, PB, PH

Verifikat

Dokument-ID 09222115557574700956

Dokument

RB 2025 Tegnér
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2026-04-07 14:08:12 CEST (+0200) av Ulrika Nyman (UN)
Färdigställt 2026-04-13 21:21:18 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerare

Jan Rinaldo (JR)
janri@hotmail.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jan Rinaldo"
Signerade 2026-04-07 19:26:26 CEST (+0200)

Per Bengtsson (PB)
per.bengtsson@viaeuropa.net

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER BENGTSSON"
Signerade 2026-04-07 14:13:54 CEST (+0200)

Patrik Hansén (PH)
patrik.hansen@accessrevision.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PATRIK ANDERS IVAR HANSÉN"
Signerade 2026-04-13 21:21:18 CEST (+0200)

Verifikat

Dokument-ID 09222115557574700956

Detta verifikat är utfärdat 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

Hållbarhetsredovisning 2025

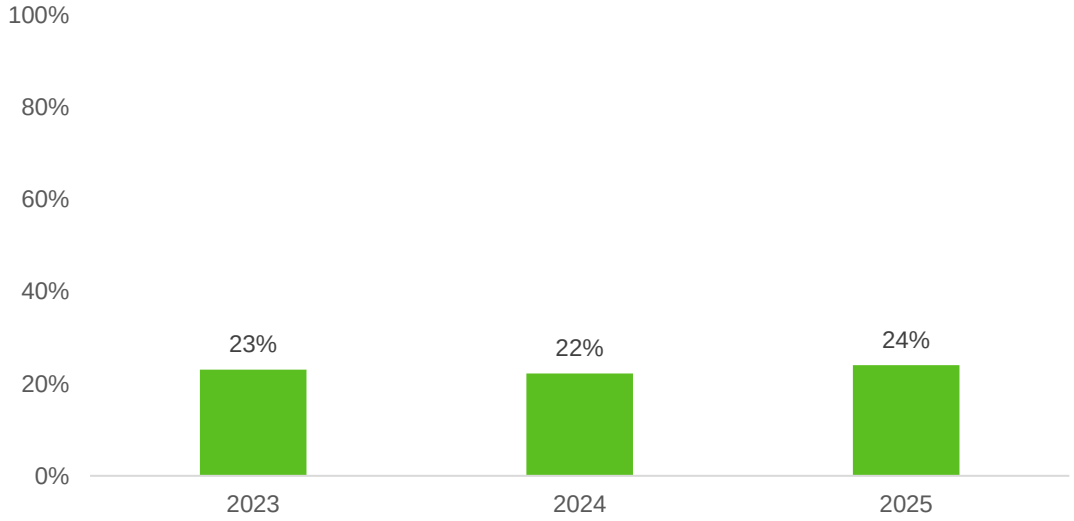
RB BRF Tegnér i Växjö (729500-3086)

Riksbyggen
Rum för hela livet

Hållbarhetsidéer

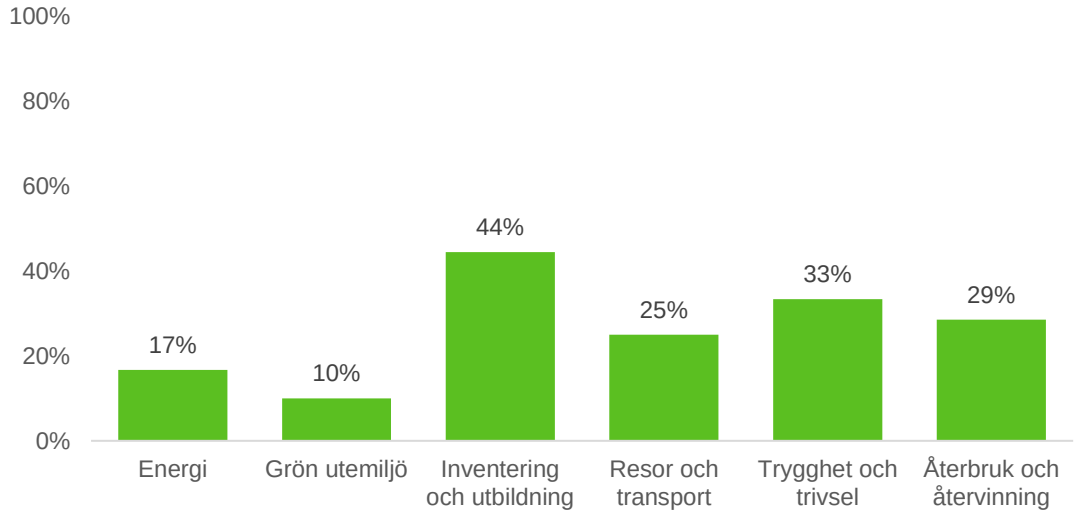
Riksbyggens hållbarhetsidéer hjälper bostadsrättsföreningar att bidra till ett mer hållbart samhälle. Nedan listas de hållbarhetsidéer som RB BRF Tegnér i Växjö har registrerat som genomförda. För mer information om Riksbyggens hållbarhetsidéer gå till: http://www.riksbyggen.se/hallbarhetside/

Total andel genomförda hållbarhetsidéer



***Senaste året visar genomförda idéer fram till räkenskapsårets slut**

Andel genomförda hållbarhetsidéer per kategori



Totalt har föreningen genomfört 24% av hållbarhetsidéerna. Snittet för Riksbyggens BRF-kunder är 19%

Genomförda hållbarhetsidéer

✓ **2025**

Inventering och utbildning
Utsett miljö- och energiansvarig
Inventerat ljuskällor
Kontrollerat temperaturen
Utvecklat styrelsen

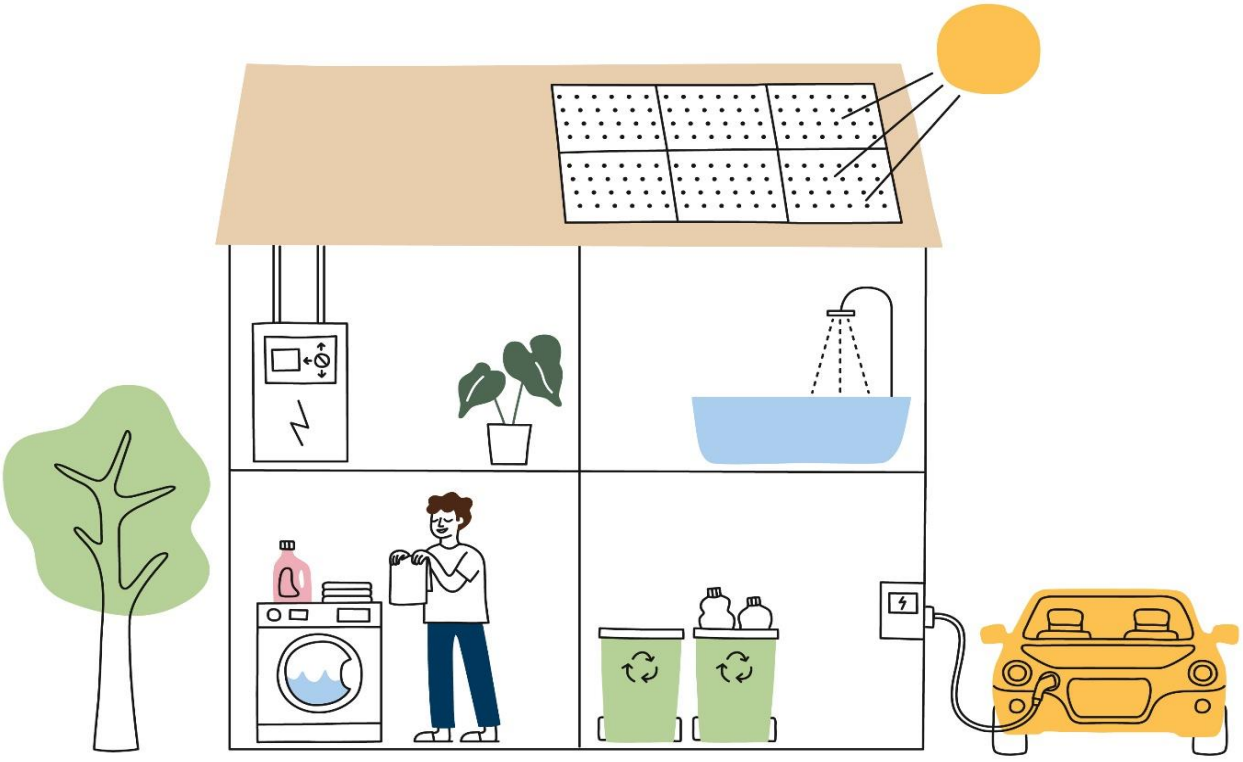
Trygghet och trivsel
Träffats dagtid
Välkomnat nya medlemmar

Grön utemiljö
Lämnat kvar rester av löv och gräs

Energi
Övervakat driften
Bytt ljuskällor inomhus
Bytt ljuskällor utomhus

Återbruk och återvinning
Samlat in farligt avfall
Förbättrat källsorteringsrummet

Resor och transport
✓ Installerat laddstation för elbilar



Energi

Föreningens byggnader har energiklass E. Den tidigast utförda energideklarationen är giltig till 2030-04-04.

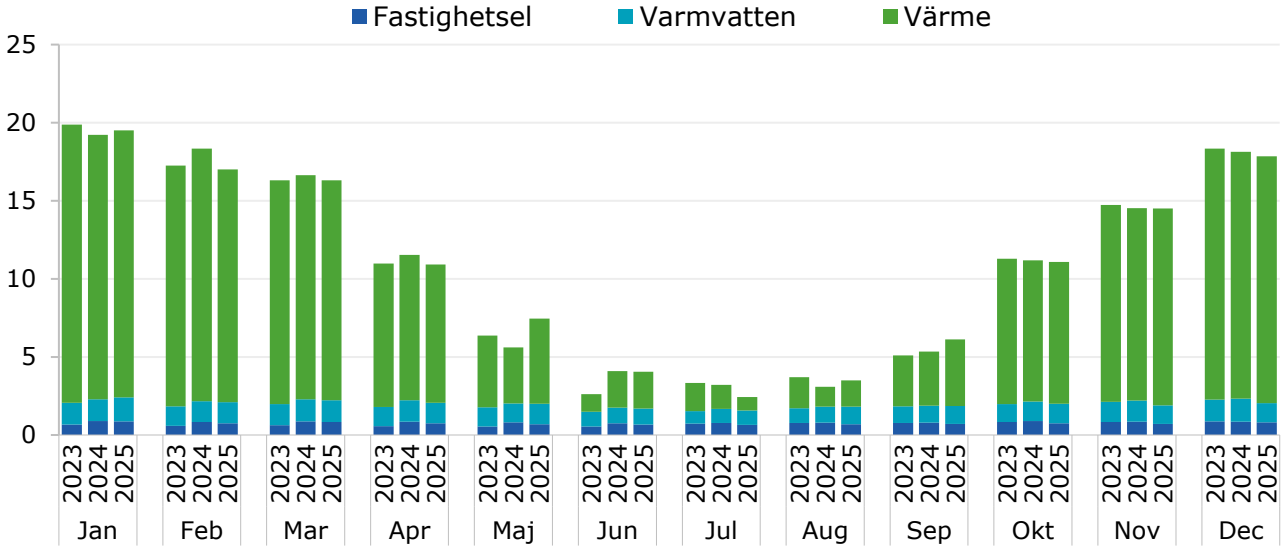
Ovan information är hämtad från Boverket. Energideklarationer utförs enligt lag per byggnad och är giltig i 10 år. Energideklarationen kan förnyas vid behov, exempelvis vid åtgärder som resulterar i en annan energiklass. Mer information om föreningens energideklarationer hittar ni hos Boverket.

Föreningens totala area var 6 383 m² mätt enligt Boverkets definition på tempererad yta, Atemp, se även föreningens energideklaration.

Specifik energianvändning per år

	2023	2024	2025	
Specifik energianvändning	130	131	131	kWh/m^2
Varav fastighetsel	8	10	9	kWh/m^2

Specifik energianvändning per månad [kWh/m^2]



Vattenförbrukning

Vattenförbrukningen 2025 var 770 l/m² varav 260 l/m² värmdes till varmvatten vilket krävde 15 kWh/m². Alla fastigheter har inte energimätning på varmvattenanvändningen, då har vi beräknat förbrukningen med hjälp av vedertagna schabloner.

We Effect

Som medlem och ägare av Riksbyggen är bostadsrättsföreningen en bidragsgivare till We Effect. We Effect arbetar med frågor kopplade till hållbar landsbygdsutveckling, rätten till en värdig bostad, tillgång till mark och jämställdhet och är idag världens största kooperativa biståndsorganisation. Samarbetet med Riksbyggen har funnits sedan 1980-talet. Tillsammans med sina medlemmar samlade Riksbyggen 2024 in drygt 1,7 miljoner till We Effect. För mer information om We Effect se:

https://weeffect.se

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 skuldtyngd 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 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.

Riksbyggens Bostadsrättsförening Tegnér i Växjö

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Tegnér 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

Riksbyggen
Rum för hela livet