

Styrelsen för

BRF Staven i Växjö

Org nr 769624-3570

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 juli 2020 - 30 juni 2021

<u>Innehåll:</u>	sida
Förvaltningsberättelse	2-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	7
Noter	8-10
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Staven i Växjö, 769624-3570, får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1 juli 2020 - 30 juni 2021, föreningens nionde verksamhetsår.

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta lägenheter med bostadsrätt.

I bostadsrättsföreningen finns tjugotvå lägenheter vilka samtliga är upplåtna med bostadsrätt, med principen ett medlemskap per lägenhet (22 st).

Föreningens byggnader skrivs av med 1% per år. Föreningens lån amorteras i samma takt (335.000 kr/år)

Föreningens likviditet är god och likvida medel på balansdagen var 1 547 014 kr (1 330 888 kr).

Flerårsöversikt

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
Summa intäkter	1 216 702	1 217 549	1 192 745	1 200 129	1 205 083
Resultat efter finansiella poster	96 510	90 668	5 414	28 856	-106 596
Soliditet	60,6%	60,1%	59,3%	59,0%	58,8%

Föreningsfrågor

Konstituerande möte för bildande av bostadsrättsföreningen hölls 2012-02-01. Föreningens registreringsdatum är 2012-02-21 och senaste kungörelsedatum för föreningens stadgar 2018-06-28. Ordinarie föreningsstämma ska hållas tidigast 1 september och före december månads utgång varje år.

Styrelsen har under året hållit 3 protokollförda sammanträden.

Ordinarie årsstämma hölls 2020-11-23. P.g.a Covid 19 hölls stämman digitalt.

Avgifter

Årsavgiftsnivån för bostäder uppgick till 631,88 kr/m²/år under verksamhetsåret.

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Längdskidan 1 med adress Skidsvängen 22-26, 352 49 Växjö, på vilken under 2013 färdigställdes 3 nya bostadshus innehållande 22 bostadslägenheter med en total yta på cirka 1529 m² varav :

- 10 st 2 rum och kök
- 8 st 3 rum och kök
- 4 st 4 rum och kök.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina Försäkringar Växjöbygden.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Förväntningarna på framtiden är att föreningen ska kunna erbjuda medlemmarna ett mycket bra och prisvärt boende under lång tid framåt.

Eget kapital

	<i>Insats- kapital</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Ansamlad resultat</i>	<i>Summa eget kapital</i>
Vid årets början	25 800 000	341 958	-299 746	25 842 212
Årets resultat	0	55 000	96 510	151 510
Vid årets slut	25 800 000	396 958	-203 236	25 993 722

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust, kronor -203 236, disponeras enligt följande:

Vid årets ingång ansamlad förlust	-299 746
<u>Årets vinst</u>	96 510
	-203 236 Kronor
Balanseras i ny räkning	-203 236 Kronor

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	Not	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
<i>Rörelsens intäkter</i>	1		
Årsavgifter bostäder		966 144	966 144
Hysesintäkter carport		36 000	35 700
Vatten och värmeavgifter		199 798	200 280
<u>Övriga intäkter</u>		14 760	15 425
Summa intäkter		1 216 702	1 217 549
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Övriga externa kostnader	2	-491 430	-458 444
Avsättning till underhållsfond		-55 000	-55 000
Personalkostnader	4	-19 199	-50 702
Avskrivningar	6	-335 000	-335 000
Summa rörelsens kostnader		-900 629	-899 146
Rörelseresultat		316 073	318 403
<i>Resultat från finansiella poster</i>	5		
<u>Räntekostnader</u>		-219 563	-227 735
Summa finansiella poster		-219 563	-227 735
Resultat före skatt		96 510	90 668
Skatt på årets resultat		0	0
Årets resultat		96 510	90 668

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	Not	2021-06-30	2020-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	6		
Byggnader		33 500 000	33 500 000
Avskrivningar på byggnader		-2 680 000	-2 345 000
<u>Mark</u>		10 500 000	10 500 000
Summa materiella anläggningstillgångar		41 320 000	41 655 000
Summa anläggningstillgångar		41 320 000	41 655 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		2 476	2 476
<u>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</u>	7	22 442	20 876
Summa kortfristiga fordringar		24 918	23 352
<i>Kassa och bank</i>			
Banktillgodohavanden		1 547 014	1 330 888
Summa kassa och bank		1 547 014	1 330 888
Summa omsättningstillgångar		1 571 932	1 354 240
SUMMA TILLGÅNGAR		42 891 932	43 009 240

Balansräkning

<u>Belopp i kr</u>	<u>Not</u>	<u>2021-06-30</u>	<u>2020-06-30</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		25 800 000	25 800 000
Föreningens underhållsfond	3	396 958	341 958
Summa bundet eget kapital		26 196 958	26 141 958
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-299 746	-390 414
Årets resultat		96 510	90 668
Summa fritt eget kapital		-203 236	-299 746
Summa eget kapital		25 993 722	25 842 212
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	16 695 960	17 030 960
Summa långfristiga skulder		16 695 960	17 030 960
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		71 925	21 107
Förinbetalda årsavgifter		93 811	81 446
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	36 514	33 515
Summa kortfristiga skulder		202 250	136 068
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 891 932	43 009 240

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och regelverket i K2, årsredovisning i mindre företag (BFNAR 2016:10).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2016:10 Intäkter.

Som intäkt redovisar föreningen det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Preliminära vatten och värmeavgifter debiteras varje månad (140 kr per kvadratmeter och år). En gång om året sker en avläsning av verklig förbrukning för varje lägenhet och mellanskillnaden debiteras eller krediteras varje enskild lägenhet. Vatten och varmvatten mäts individuellt, medan lägenhetsuppvärmningen beräknas per boendeyta.

Redovisning av räntekostnader

Ränta redovisas som kostnad från och med att lägenheterna färdigställts och inflyttning kunnat ske. Ränta under byggtiden har aktiverats till byggnadens anskaffningsvärde.

Redovisning av personalkostnader

Personalkostnader redovisas som kostnad från och med att lägenheterna färdigställts och inflyttning kunnat ske. Personalkostnader under byggtiden har aktiverats till byggnadens anskaffningsvärde.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång. Föreningen tillämpar linjär avskrivning 1% per år på föreningens byggnader.

Föreningens ekonomiska plan föreskriver progressiv avskrivning av byggnaderna. Våren 2014 beslutade Bokföringsnämnden att detta inte längre kunde betraktas som "god redovisningssed", utan linjär avskrivning ska tillämpas. En allmän uppfattning bland revisorer var att även bostadsrättsföreningar skulle tillämpa den av Skatteverket tillåtna avskrivningen på 2% per år. BRF Staven ändrade därför sina redovisningsprinciper fr.o.m. verksamhetsåret 2013/14 och har tillämpat 2% linjär årlig avskrivning t.o.m. verksamhetsåret 2016/17, men redovisat skillnaden mellan den föreskrivna progressiva avskrivningen och den 2% linjära avskrivningen. Detta har gjort att det funnits en risk att resultatet blivit svårbegripligt.

En vanligt förekommande bedömning bland Svenska Bostadsrättsföreningar, vilket även innefattar BRF Staven, är en uppskattad livslängd för byggnader på 100 år, vilket motsvarar 1% avskrivning per år.

Föreningen beslutade för verksamhetsåret 2017/18 att anpassa sig till rådande Svensk praxis, 1% linjär avskrivning per år. För att få bra jämförelse mellan åren så är flerårsjämförelsen omräknad med de nya principerna, 1% linjär avskrivning.

Definition av nyckeltal

Soliditet beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen

Noter

Not 1 Rörelsens intäkter

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Hyresintäkter 631,88 kr / m2 / år	966 144	966 144
Carportsavgifter 10 st * 300 kr / månad	36 000	35 700
Preliminärt debiterade vatten och värmeavgifter 140 kr / m2 /år	214 056	214 056
Avstämning värme och vatten	-14 258	-13 776
Genomfakturerade kostnader	0	15 425
Försäkringsersättning	14 760	0
Summa	1 216 702	1 217 549

Not 2 Ersättning till revisorer

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Revisionsarvode	0	0
Summa	0	0

Not 3 Föreningens underhållsfond och avsättning till denna

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Föreningens underhållsfond		
- Vid årets början	341 958	286 958
- Årets uttag	0	0
- Årets avsättning	55 000	55 000
Vid årets slut	396 958	341 958

Not 4 Personalkostnader

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Löner	14 848	40 371
Arbetsgivaravgifter	4 351	10 331
Personalkostnad	19 199	50 702

Föreningen har haft en timanställd ekonom som stöd till föreningens kassör
Styrelsens ordförande erhåller 999 kr/år.

Könsfördelning ledande befattningshavare

	2021-06-30	2020-06-30
Styrelseledamöter	2 kvinnor 5 män	2 kvinnor 5 män
Styrelsesuppleanter	1 man 1 kvinna	1 man 1 kvinna

Not 5 Räntor

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Resultat från finansiella poster		
- Ränteintäkt på föreningens bankkonto för driften	0	0
- Räntekostnad för föreningens fastighetslån	-219 563	-227 735
Summa finansiella poster	-219 563	-227 735

Not 6 Byggnader och mark

	2021-06-30	2020-06-30
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	44 000 000	44 000 000
- Inköp	0	0
Vid årets slut	44 000 000	44 000 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-2 345 000	-2 010 000
- Årets avskrivning (1%)	-335 000	-335 000
Vid årets slut	-2 680 000	-2 345 000

Föreningen skriver av sina byggnader linjärt med 1% per år.

I byggnadsvärdet ingår 919 024 kr aktiverade räntor och 215 487 kr aktiverade personalkostnader.

Redovisat värde vid årets slut

Bokfört anskaffningsvärde byggnader:	33 500 000	33 500 000
<u>Bokförda avskrivningar byggnader</u>	<u>-2 680 000</u>	<u>-2 345 000</u>
Netto bokfört värde byggnader	30 820 000	31 155 000
<u>Bokförda värden mark:</u>	<u>10 500 000</u>	<u>10 500 000</u>
Summa bokförda värden byggnader och mark	41 320 000	41 655 000

Taxeringsvärdet för föreningens fastighet, Längdskidan 1, är 22 625 000 kr varav marken är taxerad till 3 025 000 kr. Fastigheten har uttagna pantbrev uppgående till 25 912 500 kr och dessa är pantsatta till Statshypotek som säkerhet för föreningens lån

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-06-30	2020-06-30
Försäkringspremie fastigheten	22 442	20 876
	<u>22 442</u>	<u>20 876</u>

Not 8 Skulder till kreditinstitut

	2021-06-30		2020-06-30	
<u>Förfallotidpunkt, 0-5 år från balansdagen</u>	<u>Räntesats</u>	<u>amortering/år</u>	<u>skuld</u>	<u>skuld</u>
Förfalldatum 2021-01-30	1,28%		0	4 436 250
Förfalldatum 2022-01-30	1,33%	45 500	4 436 250	4 481 750
Förfalldatum 2023-03-01	1,43%	143 992	4 044 018	4 188 010
Förfalldatum 2024-03-01	1,22%	100 008	3 824 942	3 924 950
Förfalldatum 2025-01-30	1,12%	45 500	4 390 750	0
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen			0	0
		335 000	16 695 960	17 030 960

Lånen är upptagna i Statshypotek och föreningens fastighet är pantsatt för dessa lån.


Not 9 Ställda panter och ansvarsförbindelser

	2021-06-30	2020-06-30
Ställda panter		
Fastighetsinteckningar	25 912 500	25 912 500
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	2021-06-30	2020-06-30
El- och värme- kostnader, Bixia Veab	12 834	10 208
Upplupna lönekostnader	10 400	10 400
Avstämning förbrukning av vatten och varmvatten	13 280	12 907
	36 514	33 515

Växjö den 2021-08-19


Arne Rönnehan
Ordförande


Charlotta Strandberg


Kenneth Johansson

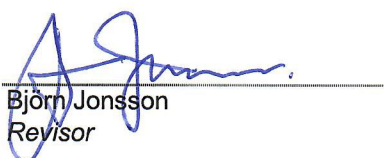

Conny Holm


Steinar Natvig


Ellinor Mårtensson


Edvin Olsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 2021-10-03


Björn Jonsson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Staven i Växjö

Org nr 769624-3570

Jag har granskat årsredovisningen bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Staven i Växjö för år 2020-07-01 – 2021-06-30. Det är föreningens styrelse som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Växjö den 2021-10-03



Björn Jonsson
Revisor