

Styrelsen för

# BRF Staven i Växjö

Org nr 769624-3570

får härmed avge

## Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 juli 2018 - 30 juni 2019

Innehåll:

Förvaltningsberättelse	sida 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 2018 - 30 juni 2019, föreningens sjunde 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. Det var samma antal medlemmar (22 st) vid räkenskapets början och slut.

Under verksamhetsåret har en underhållsplan tagits fram för föreningens fastighet.

Redovisningsprinciperna ändrades verksamhetsåret 2017/18 för att bättre motsvara svensk praxis och för att göra årsredovisningen tydligare. Från och med förra årets årsredovisning tillämpas 1% linjär avskrivning på föreningens byggnader. Föreningens lån har nu samma amorteringstakt.

Föreningens likviditet är god och likvida medel på balansdagen var 1 343 514 kr (1 216 197 kr).

### Flerårsöversikt

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
Omsättning	1 192 745	1 200 129	1 205 083	1 195 707	1 186 846
Resultat efter finansiella poster	5 414	28 856	-106 596	-92 191	-134 196
Soliditet	59,3%	59,0%	58,8%	58,7%	58,4%

### 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 1 protokollfört sammanträde.  
Ordinarie årsstämma hölls 2018-11-15

### Avgifter

Årsavgiftsnivån för bostäder uppgick till 619,43 kr/m<sup>2</sup>/år, vid inflyttningstillfället, och har för första gången ändrats per 2019-07-01, då de höjs med 2% till 632kr/m<sup>2</sup>/år.

### Fastigheten

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Längskidan 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 m<sup>2</sup> 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>Ansamlat resultat</i>	<i>Summa eget kapital</i>
Vid årets början	25 800 000	293 333	-395 828	25 697 505
Årets resultat	0	-6 375	5 414	-961
<b>Vid årets slut</b>	<b>25 800 000</b>	<b>286 958</b>	<b>-390 414</b>	<b>25 696 544</b>

### Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust, kronor 390 414, disponeras enligt följande:

Vid årets ingång ansamlad förlust	-395 828
<u>Årets vinst</u>	<u>5 414</u>
	-390 414 Kronor
Balanseras i ny räkning	-390 414 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	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
<b>Rörelsens intäkter</b>			
	<b>1</b>		
Årsavgifter bostäder		947 160	947 160
Hysesintäkter carport		36 000	36 000
Vatten och värmeavgifter		200 279	202 669
<u>genomfakturerade kostnader</u>		9 306	14 300
<b>Summa intäkter</b>		<b>1 192 745</b>	<b>1 200 129</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	2	-547 885	-448 725
Avsättning till underhållsfond		-55 000	-55 000
Uttag från underhållsfond		61 375	0
Personalkostnader	4	-72 775	-41 033
Avskrivningar på byggnader enligt ekonomisk plan	6	-335 000	-335 000
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-949 285</b>	<b>-879 758</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>243 460</b>	<b>320 371</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
	<b>5</b>		
Ränteintäkter		0	0
<u>Räntekostnader</u>		-238 046	-291 515
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-238 046</b>	<b>-291 515</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>5 414</b>	<b>28 856</b>
Skatt på årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>5 414</b>	<b>28 856</b>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	Not	2019-06-30	2018-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
	6		
Byggnader		33 500 000	33 500 000
Avskrivningar på byggnader		-2 010 000	-1 675 000
<u>Mark</u>		10 500 000	10 500 000
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>41 990 000</u>	<u>42 325 000</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>41 990 000</b>	<b>42 325 000</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		2 168	0
<u>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</u>	7	19 882	18 936
Summa kortfristiga fordringar		<u>22 050</u>	<u>18 936</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa		26	26
Banktillgodohavanden		1 343 514	1 216 171
Summa kassa och bank		<u>1 343 540</u>	<u>1 216 197</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u><b>1 365 590</b></u>	<u><b>1 235 133</b></u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u><b>43 355 590</b></u>	<u><b>43 560 133</b></u>

**Balansräkning**

<u>Belopp i kr</u>	<u>Not</u>	<u>2019-06-30</u>	<u>2018-06-30</u>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i><b>Eget kapital</b></i>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Insatskapital		25 800 000	25 800 000
<u>Föreningens underhållsfond</u>	3	286 958	293 333
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>26 086 958</b>	<b>26 093 333</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		-395 828	-424 684
<u>Årets resultat</u>		5 414	28 856
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-390 414</b>	<b>-395 828</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>25 696 544</b>	<b>25 697 505</b>
<i><b>Långfristiga skulder</b></i>			
<u>Skulder till kreditinstitut</u>	8, 9	17 449 710	17 604 341
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>17 449 710</b>	<b>17 604 341</b>
<i><b>Kortfristiga skulder</b></i>			
Övriga skulder		2 194	1 716
Förinbetalda årsavgifter		85 891	87 488
<u>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</u>	10	121 251	169 083
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>209 336</b>	<b>258 287</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>43 355 590</b>	<b>43 560 133</b>

## 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.

### 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 jämförelseåret och flerårsjämförelse omräknat med de nya principerna, 1% linjär avskrivning.

### Definition av nyckeltal

Soliditet beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen

**Noter**

**Not 1 Rörelsens intäkter**

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Hysesintäkter 619,43 kr / m2 / år	947 160	947 160
Carportsavgifter 10 st * 300 kr / månad	36 000	36 000
Preliminärt debiterade vatten och värmeavgifter 140 kr / m2 /år	214 056	214 056
Avstämning värme och vatten	-13 777	-11 387
Genomfakturerade kostnader	9 306	14300
<b>Summa</b>	<b>1 192 745</b>	<b>1 200 129</b>

**Not 2 Ersättning till revisorer**

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Revisionsarvode	0	0
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 3 Föreningens underhållsfond och avsättning till denna**

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Föreningens underhållsfond		
- Vid årets början	293 333	238 333
- Åters uttag	-61 375	0
- Årets avsättning	55 000	55 000
Vid årets slut	286 958	293 333

**Not 4 Personalkostnader**

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Löner	43 914	31 914
Arbetsgivaravgifter	16 361	9 119
Utbildning	12 500	0
Personalkostnad	72 775	41 033

Föreningen har haft en timanställd ekonom som stöd till föreningens kassör  
Styrelsens kassör och ordförande erhåller 1500 kr/mån var sedan 1 november 2017.

**Könsfördelning ledande befattningshavare**

	2019-06-30	2018-06-30
Styrelseledamöter	3 kvinnor 4 män	2 kvinnor 2 män
Styrelsesuppleanter	1 man	1 man



**Not 5 Räkningar**

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Resultat från finansiella poster		
- Ränteintäkt på föreningens bankkonto för driften	0	0
- Räntekostnad för föreningens fastighetslån	-238 046	-291 515
<b>Summa finansiella poster</b>	<u>-238 046</u>	<u>-291 515</u>

**Not 6 Byggnader och mark**

	2019-06-30	43281
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	44 000 000	44 000 000
- <u>Inköp</u>	0	0
Vid årets slut	<u>44 000 000</u>	<u>44 000 000</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-1 675 000	-1 340 000
- Årets avskrivning (1%)	-335 000	-335 000
Vid årets slut	<u>-2 010 000</u>	<u>-1 675 000</u>

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>	-2 010 000	-1 675 000
Netto bokfört värde byggnader	<u>31 490 000</u>	<u>31 825 000</u>
<u>Bokförda värden mark:</u>	10 500 000	10 500 000
<b>Summa bokförda värden byggnader och mark</b>	<u>41 990 000</u>	<u>42 325 000</u>

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**

	2019-06-30	2018-06-30
Försäkringspremie fastigheten	19 882	18 936
	<u>19 882</u>	<u>18 936</u>

**Not 8 Skulder till kreditinstitut**

	2019-06-30		2018-06-30
<u>Förfallotidpunkt, 0-5 år från balansdagen</u>	<u>Räntesats</u>	<u>amortering/år</u>	<u>skuld</u>
Förfalldatum 2019-03-01	1,69%		0
Förfalldatum 2019-01-31	1,27%		0
Förfalldatum 2020-03-01	1,25%	100 008	4 049 960
Förfalldatum 2021-01-30	1,28%	45 500	4 493 125
Förfalldatum 2022-01-30	1,33%	45 500	4 538 625
Förfalldatum 2023-03-01	1,43%	143 992	4 368 000
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen			0
		<b>335 000</b>	<b>17 449 710</b>
			<b>17 604 341</b>

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

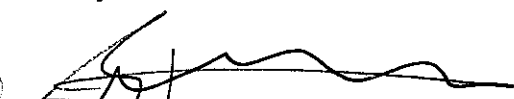
**Not 9 Ställda panter och ansvarsförbindelser**


	2018-06-30	2018-06-30
<b>Ställda panter</b>		
Fastighetsinteckningar	<b>25 912 500</b>	<b>25 912 500</b>
<b>Eventualförpliktelser</b>	<b>Inga</b>	<b>Inga</b>


**Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupen ränta på fastighetslån	62 772	108 338
El- och värme- kostnader, Bixia Veab	34 643	40 752
Upplupna lönekostnader	10 400	10 400
Avstämning värme och vattenförbrukning	13 436	9 593
	<b>121 251</b>	<b>169 083</b>

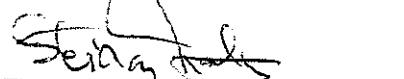
Växjö den 2019-09-18


  
Göran Nilsson,  
Ordförande

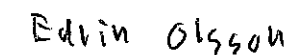
  
Lars-Olof Pohl

  
Elisabet Nilsson

  
Ewa Nilsson

  
Steinar Natvig

  
Ellinor Mårtensson

  
Edvin Olsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 2019-10-13

  
Kenneth Johansson  
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 2018-07-01 – 2019-06-30. 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 2019-10-13



Kenneth Johansson  
Revisor