

Styrelsen för

BRF Staven i Växjö

Org nr 769624-3570

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 juli 2013 - 30 juni 2014

<u>Innehåll:</u>	sida
Förvaltningsberättelse	2-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	7
Noter	8-10
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Staven i Växjö, 769624-3570, får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1 juli 2013 - 30 juni 2014, föreningens andra 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.

Lägenheterna har varit upplåtna under hela verksamhetsåret. Föregående verksamhetsåret debiterade föreningen bara månadsavgift i 4 månader eftersom inflyttning skedde under februari och mars 2013.

Väsentliga händelser som inträffat under efter räkenskapsårets utgång

Under året har det skett en regeländring (beslutad av Bokföringsnämnden) beträffande avskrivningar på bostadsrättsföreningars byggnader. Tidigare praxis var att tillämpa progressiv avskrivning, medan de nya reglerna förordar linjär avskrivning med 2% per år. Enligt "god redovisningssed" får man inte längre tillämpa progressiv avskrivning i årsredovisningen.

Styrelsen har tagit beslutet att i årsredovisningen särredovisa den ökade kostnaden för denna regeländring. Styrelsens bedömning är att regeländringen inte i sak påverkar föreningens reella ekonomi och inte heller relationen med banken eller andra intressenter, då dessa ser på fastighetens marknadsvärde snarare än bokfört värde.

Avskrivningstakten i den registrerade ekonomiska planen är 155 000 kr (inklusive avsättning till underhållsfond). Till detta läggs separat en tilläggsavskrivning på 515 000 kr för att komma upp i totalt 2% avskrivning (670 000 kr). Detta innebär att resultatet för verksamhetsåret, med avskrivning enligt den ekonomiska planen, blir 99 274 kr. Efter att avdrag gjorts för de högre avskrivningarna blir resultatet -415 726 kr. Styrelsen anser att det mest rättvisande reella resultatet är 99 274 kr, men kan givetvis inte bortse från den nya praxisen.

Föreningens likviditet är god och likvida medel på balansdagen var 537 583 kr.

Föreningsfrågor

Konstituerande möte för bildande av bostadsrättsföreningen hölls 2012-02-01. Föreningens registreringsdatum är 2012-02-21 och senaste kungörelsedatum för föreningens stadgar 2012-02-23. Ordinarie föreningsstämma ska hållas tidigast 1 september och före december månads utgång varje år.

Avgifter

Årsavgiftsnivån för bostäder uppgick till 619,43 kr/m²/år, vid inflyttningstillfället, och har inte ändrats sedan dess.

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.

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust, kronor 371 701, disponeras enligt följande:

Vid årets ingång ansamlad vinst	44 025
<u>Årets förlust</u>	<u>-415 726</u>
	-371 701 Kronor
Balanseras i ny räkning	-371 701 Kronor

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	Not	2013-07-01 2014-06-30	2012-02-21 2013-06-30
Rörelsens intäkter			
	1		
Årsavgifter bostäder		947 160	315 720
Hysesintäkter carport		60 000	20 000
Vatten och värmeavgifter		214 056	71 352
Summa intäkter		1 221 216	407 072
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2,3	-405 395	-156 533
Personalkostnader	4	-23 723	-27 297
Avskrivningar på byggnader enligt ekonomisk plan	6	-155 000	-
<u>Tillkommande avskrivningar på byggnader för att nå 2% / år</u>	6	<u>-515 000</u>	<u>-</u>
Summa rörelsens kostnader		-1 099 118	-183 830
Rörelseresultat		122 098	223 242
Resultat från finansiella poster			
	5		
Ränteintäkter		2 658	9 349
Räntekostnader		-540 482	-188 566
Summa finansiella poster		-537 824	-179 217
Resultat före skatt		-415 726	44 025
Skatt på årets resultat		0	0
Årets resultat		-415 726	44 025

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	Not	2014-06-30	2013-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
	6		
Byggnader		33 500 000	33 500 000
Avskrivningar på byggnader		-670 000	-
<u>Mark</u>		10 500 000	10 500 000
Summa materiella anläggningstillgångar		43 330 000	44 000 000
Summa anläggningstillgångar		43 330 000	44 000 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
<u>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</u>	7	19 145	27 890
Summa kortfristiga fordringar		19 145	27 890
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		2 149	5 000
Banktillgodohavanden		535 434	1 999 459
Summa kassa och bank		537 583	2 004 459
Summa omsättningstillgångar		556 728	2 032 349
SUMMA TILLGÅNGAR		43 886 728	46 032 349

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	Not	2014-06-30	2013-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		25 800 000	25 800 000
Föreningens underhållsfond		18 333	18 333
Summa bundet eget kapital		25 818 333	25 818 333
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		44 025	
Årets resultat		-415 726	44 025
Summa fritt eget kapital		-371 701	44 025
Summa eget kapital		25 446 632	25 862 358
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	18 174 998	18 200 000
Summa långfristiga skulder		18 174 998	18 200 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder	10	120 000	1 680 383
Förutbetalda årsavgifter		102 452	91 816
Övriga skulder		0	8 504
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	42 646	189 288
Summa kortfristiga skulder		265 098	1 969 991
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 886 728	46 032 349

Ställda panter och ansvarsförbindelser

	Not	2014-06-30	2013-06-30
Ställda panter			
Fastighetsinteckningar	6	25 912 500	25 912 500
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Värderingsprinciper m m

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

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 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.

Redovisningsprinciperna har under verksamhetsåret ändrats till linjär avskrivning 2% per år på föreningens byggnader. Avskrivningen i den ekonomiska planen som registrerats på Bolagsverket var progressiv. För tydlighetens skull har både den ursprungliga avskrivningen och den, p.g.a. ändrad praxis, avskrivningen angivits i noten.

Noter

Not 1 Rörelsens intäkter

	2013-07-01 2014-06-30	2012-02-21 2013-06-30
Hysesintäkter 619,43 kr / m2 / år	947 160	315 720
Carportsavgifter 10 st * 500 kr / månad	60 000	20 000
Preliminärt debiterade vatten och värmeavgifter 140 kr / m2 /år	214 056	71 352
Summa	1 221 216	407 072

Ovanstående avgifter har debiterats sedan inflyttningsdatum 1 mars 2013

Not 2 Ersättning till revisorer

	2013-07-01 2014-06-30	2012-02-21 2013-06-30
Revisionsarvode	-1 938	3 500
Summa	-1 938	3 500

För revisionen 2012/2013 gjordes 1938 kr för hög reservering. 2013/2014 har revisionskostnad 0 kr tagits upp

Not 3 Föreningens underhållsfond och avsättning till denna

	2013-07-01 2014-06-30	2012-02-21 2014-06-30
Föreningens underhållsfond		
- Vid årets början	18 333	0
- Årets avsättning	0	18 333
Vid årets slut	18 333	18 333

Avsättning till underhållsfond är satt till 0 kr 2013/2014. Avsättningen är överflödig med den nya högre avskrivningstakten.

Not 4 Personalkostnader

	2013-07-01 2014-06-30	2012-02-21 2014-06-30
Löner	18 053	184 743
Arbetsgivaravgifter	5 670	58 041
Avgår aktiverat till byggkostnad	-	-215 487
Personalkostnad	23 723	27 297

Föreningen har haft en timanställd ekonom som stöd till föreningens kassör
Styrelsen har inte haft några arvorden

Könsfördelning ledande befattningshavare

	2014-06-30	2013-06-30
Styrelseledamöter	4 kvinnor 3 män	4 kvinnor 3 män
Styrelsesuppleanter	2 kvinnor 1 man	2 kvinnor 1 man

Not 5 Räntor

	2013-07-01 2014-06-30	2012-02-21 2014-06-30
Resultat från finansiella poster		
- Ränteintäkt på föreningens bankkonto för driften	2 658	9 349
- Räntekostnad för föreningens fastighetslån	<u>-540 482</u>	<u>-188 566</u>
Summa finansiella poster	-537 824	-179 217

Förutom räntor i samband med driften har föreningen under byggtiden haft räntekostnader för byggkreditivet uppgående till 919 024 kronor. Dessa har aktiverats till byggkostnaden.

Not 6 Byggnader och mark

	2014-06-30	2013-06-30
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	44 000 000	0
- <u>Inköp</u>	<u>0</u>	<u>44 000 000</u>
Vid årets slut	44 000 000	44 000 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	0	0
- Enligt ekonomisk plan	-155 000	0
- Årets avskrivning utöver ekonomisk plan för att nå 2%	<u>-515 000</u>	<u>0</u>
Vid årets slut	-670 000	0

Byggnaden skrivs av enligt den upprättade och i Bolagsverket registrerade ekonomiska planen, men för att nå 2% som är det nya kravet för att uppfylla god redovisningssed har avskrivningen ökats med 515 000 kr. 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>-670 000</u>	<u>0</u>
Netto bokfört värde byggnader	32 830 000	33 500 000
<u>Bokförda värden mark:</u>	<u>10 500 000</u>	<u>10 500 000</u>
Summa bokförda värden byggnader och mark	43 330 000	44 000 000

Taxeringsvärdet för föreningens fastighet, Längdskidan 1, är 15 481 000 kr varav marken är taxerad till 1 681 000 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

	2014-06-30	2014-06-30
Försäkringspremie fastigheten	15 580	15 431
Melemsavgift i Toftahöjdens samfällighetsförening	3 300	2 750
Upplupen intäktsränta	265	9 349
Feldebiterad el	<u>0</u>	<u>360</u>
	19 145	27 890

Not 8 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	18 333	44 025	25 862 358
Årets resultat	0	0	-415 726	-415 726
Vid årets slut	25 800 000	18 333	-371 701	25 446 632

Not 9 Skulder till kreditinstitut

2014-06-30

Förfallotidpunkt, 0-5 år från balansdagen

Förfalldatum 2014-03-01	0	4 550 000
Förfalldatum 2015-03-01	4 550 000	4 550 000
Förfalldatum 2016-03-01	4 550 000	4 550 000
Förfalldatum 2017-03-01	4 524 998	4 550 000
Förfalldatum 2018-01-30	4 550 000	0
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	0	0
	18 174 998	18 200 000

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

Not 10 Leverantörsskulder

2014-06-30

2013-06-30

Slutfaktura entreprenad	120 000	1 675 000
Övriga leverantörer	0	5 383
	120 000	1 680 383

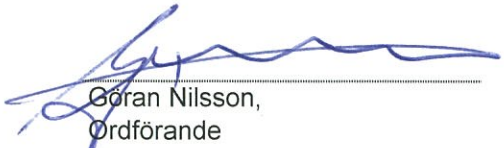
Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2014-06-30

2013-06-30

Upplupen ränta på fastighetslån	0	168 866
El- och värme- kostnader, Bixia Veab	31 998	13 806
Upplupna lönekostnader	10 400	3 116
Bankkostnader	248	0
Revisionskostnad	0	3 500
	42 646	189 288

Växjö den 2014-09-10


Göran Nilsson,
Ordförande


Rebecca Moberg


Birgitta Johansson


Kent Gustavsson


Lars-Olof Pohl


Ewa Nilsson


Birgitta Asklander

Min revisionsberättelse har lämnats den 2014-


Kenneth Johansson
Revisor