

Styrelsen för

# BRF Staven i Växjö

Org nr 769624-3570

får härmed avge

## Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 juli 2016 - 30 juni 2017

<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 2016 - 30 juni 2017, föreningens femte verksamhetsår.

Under året har det genomförts ett filterbyte i samtliga lägenheter, ett pooltäckte har köpts in samt stenlagt en tidigare gräsyta. Samtliga kostnader har tagits i resultaträkningen.

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.

Våren 2014 skedde det 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.

Styrelsens bedömning är att regeländringen i sak inte 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 128 404 kr (142 809 kr). Efter att avdrag gjorts för de högre avskrivningarna blir resultatet -386 596 kr (-372 191 kr). Styrelsen anser att det mest rättvisande reella resultatet är 128 404kr.

Föreningens likviditet är god och likvida medel på balansdagen var 861 663 kr (723 827 kr).

### Flerårsöversikt

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>	<u>2012/13</u>
Omsättning	1 205 083	1 195 707	1 186 846	1 221 216	407 072
Resultat efter finansiella poster	-386 596	-372 191	-414 196	-415 726	44 025
- Resultat enligt ekonomisk plan	128 404	142 809	100 804	99 274	44 025
Soliditet	57,5%	57,7%	57,8%	58,0%	56,2%

### 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.

Styrelsen har under året hållit 1 protokollfört sammanträde.

Ordinarie årsstämma hölls 2016-11-16

### Avgifter

Årsavgiftsnivån för bostäder uppgick till 619,43 kr/m<sup>2</sup>/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 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	18 333	-1 158 088	24 660 245
Årets resultat	0	0	-386 596	-386 596
<b>Vid årets slut</b>	<b>25 800 000</b>	<b>18 333</b>	<b>-1 544 684</b>	<b>24 273 649</b>

### Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust, kronor 1 544 684, disponeras enligt följande:

Vid årets ingång ansamlad förlust	-1 158 088
<u>Årets förlust</u>	<u>-386 596</u>
	-1 544 684 Kronor
Balanseras i ny räkning	-1 544 684 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	2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30
<b>Rörelsens intäkter</b>			
	<b>1</b>		
Årsavgifter bostäder		947 160	947 160
Hysesintäkter carport		51 500	58 000
Vatten och värmeavgifter		192 952	190 547
<u>genomfakturerade kostnader</u>		13 471	0
<b>Summa intäkter</b>		<b>1 205 083</b>	<b>1 195 707</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	2	-526 771	-417 187
Personalkostnader	4	-10 400	-10 400
Avskrivningar på byggnader enligt ekonomisk plan	6	-155 000	-155 000
<u>Tillkommande avskrivningar på byggnader för att nå 2% / år</u>	6	-515 000	-515 000
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-1 207 171</b>	<b>-1 097 587</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 088</b>	<b>98 120</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
	<b>5</b>		
Ränteintäkter		0	0
<u>Räntekostnader</u>		-384 508	-470 311
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-384 508</b>	<b>-470 311</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-386 596</b>	<b>-372 191</b>
Skatt på årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-386 596</b>	<b>-372 191</b>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	Not	2017-06-30	2016-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<b>6</b>		
Byggnader		33 500 000	33 500 000
Avskrivningar på byggnader		-2 680 000	-2 010 000
<u>Mark</u>		10 500 000	10 500 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>41 320 000</b>	<b>41 990 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>41 320 000</b>	<b>41 990 000</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
<u>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</u>	<b>7</b>	18 045	17 186
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>18 045</b>	<b>17 186</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		265	703
Banktillgodohavanden		861 398	703 827
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>861 663</b>	<b>704 530</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>879 708</b>	<b>721 716</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>42 199 708</b>	<b>42 711 716</b>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	Not	2017-06-30	2016-06-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		25 800 000	25 800 000
<u>Föreningens underhållsfond</u>	3	18 333	18 333
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>25 818 333</b>	<b>25 818 333</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 158 088	-785 897
<u>Årets resultat</u>		-386 596	-372 191
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 544 684</b>	<b>-1 158 088</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>24 273 649</b>	<b>24 660 245</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
<u>Skulder till kreditinstitut</u>	8, 9	17 772 599	17 918 107
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>17 772 599</b>	<b>17 918 107</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Förinbetalda årsavgifter		94 858	75 710
<u>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</u>	10	58 602	57 654
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>153 460</b>	<b>133 364</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>42 199 708</b>	<b>42 711 716</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 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.

### **Definition av nyckeltal**

Soliditet beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen

**Noter**

**Not 1 Rörelsens intäkter**

	2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30
Hysesintäkter 619,43 kr / m2 / år	947 160	947 160
Carportsavgifter 10 st * 300 kr / månad	51 500	58 000
Preliminärt debiterade vatten och värmeavgifter 140 kr / m2 /år	214 056	214 056
Avstämning värme och vatten	-21 104	-23 509
Genomfakturerade kostnader	13 471	0
<b>Summa</b>	<b>1 205 083</b>	<b>1 195 707</b>

Ovanstående avgifter har debiterats sedan inflyttningsdatum 1 mars 2013, förutom carportarna som sänks från 500 kr/mån till 300 kr/mån under verksamhetsåret.

**Not 2 Ersättning till revisorer**

	2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30
Revisionsarvode	0	0
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30
Föreningens underhållsfond		
- Vid årets början	18 333	18 333
- Årets avsättning	0	0
Vid årets slut	18 333	18 333

Avsättning till underhållsfond är satt till 0 kr fr.o.m. 2013/2014. Avsättningen är överflödigt med den nya högre avskrivningstakten än den i den ekonomiska planen.

**Not 4 Personalkostnader**

	2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30
Löner	7 914	7 914
Arbetsgivaravgifter	2 486	2 486
Personalkostnad	10 400	10 400

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

**Könsfördelning ledande befattningshavare**

	2017-06-30	2016-06-30
Styrelseledamöter	3 kvinnor 3 män	2 kvinnor 4 män
Styrelsesuppleanter	1 kvinna 1 man	2 kvinnor 1 man



**Not 5 Räntor**

	2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30
Resultat från finansiella poster		
- Ränteintäkt på föreningens bankkonto för driften	0	0
- Räntekostnad för föreningens fastighetslån	-384 508	-470 311
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-384 508</b>	<b>-470 311</b>

**Not 6 Byggnader och mark**

	2017-06-30	42551
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	-2 010 000	-1 340 000
- Enligt ekonomisk plan	-155 000	-155 000
- Årets avskrivning utöver ekonomisk plan för att nå 2%	-515 000	-515 000
Vid årets slut	-2 680 000	-2 010 000

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 ökat 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>-2 680 000</u>	<u>-2 010 000</u>
Netto bokfört värde byggnader	30 820 000	31 490 000
<u>Bokförda värden mark:</u>	<u>10 500 000</u>	<u>10 500 000</u>
<b>Summa bokförda värden byggnader och mark</b>	<b>41 320 000</b>	<b>41 990 000</b>

Taxeringsvärdet för föreningens fastighet, Längdskidan 1, är 18 185 000 kr varav marken är taxerad till 2 185 000 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**

	2017-06-30	2016-06-30
Försäkringspremie fastigheten	18 045	17 186
	<u>18 045</u>	<u>17 186</u>

**Not 8 Skulder till kreditinstitut**

	<u>2017-06-30</u>	<u>2016-06-30</u>
<u>Förfallotidpunkt, 0-5 år från balansdagen</u>		
Förfalldatum 2017-03-01		4 324 982
Förfalldatum 2018-01-30	4 550 000	4 550 000
Förfalldatum 2019-03-01	4 447 625	4 493 125
Förfalldatum 2019-01-31	4 550 000	4 550 000
Förfalldatum 2020-03-01	4 224 974	0
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	0	0
	<u>17 772 599</u>	<u>17 918 107</u>

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

**Not 9 Ställda panter och ansvarsförbindelser**

	<u>2017-06-30</u>	<u>2016-06-30</u>
<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**

	<u>2017-06-30</u>	<u>2016-06-30</u>
El- och värme- kostnader, Bixia Veab	27 315	23 754
Upplupna lönekostnader	10 400	10 400
Avstämning värme och vattenförbrukning	20 887	23 500
	<u>58 602</u>	<u>57 654</u>

Växjö den 2017-09-22

  
Göran Nilsson,  
Ordförande

  
Ellinor Mårtensson

  
Birgitta Johansson

  
Lars-Olof Pohl

  
Ewa Nilsson

  
Kent Gustafsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 2017-

  
Kenneth Johansson  
Revisor