

Styrelsen för

BRF Staven i Växjö

Org nr 769624-3570

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 juli 2015 - 30 juni 2016

Innehåll:

Förvaltningsberättelse	sida 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 2015 - 30 juni 2016, föreningens fjärde 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.

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 142 809 kr (100 804 kr). Efter att avdrag gjorts för de högre avskrivningarna blir resultatet -372 191 kr (-414 196 kr). Styrelsen anser att det mest rättvisande reella resultatet är 142 809 kr.

Föreningens likviditet är god och likvida medel på balansdagen var 723 827 kr.

Flerårsöversikt

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>	<u>2012/13</u>
Omsättning	1 195 707	1 186 846	1 221 216	407 072
Resultat efter finansiella poster	-372 191	-414 196	-415 726	44 025
- Resultat enligt ekonomisk plan	142 809	100 804	99 274	44 025
Soliditet	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 4 protokollförda sammanträden.
Ordinarie årsstämma hölls 2015-10-23

Avgifter

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

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 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 1 158 088, disponeras enligt följande:

Vid årets ingång ansamlad förlust	-785 897
<u>Årets förlust</u>	<u>-372 191</u>
	-1 158 088 Kronor
Balanseras i ny räkning	-1 158 088 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	2015-07-01 2016-06-30	2014-07-01 2015-06-30
Rörelsens intäkter	1		
Årsavgifter bostäder		947 160	947 160
Hysesintäkter carport		58 000	59 500
Vatten och värmeavgifter		190 547	180 186
Summa intäkter		1 195 707	1 186 846
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2	-417 187	-378 376
Personalkostnader	4	-10 400	-16 900
Avskrivningar på byggnader enligt ekonomisk plan	6	-155 000	-155 000
Tillkommande avskrivningar på byggnader för att nå 2% / år	6	-515 000	-515 000
Summa rörelsens kostnader		-1 097 587	-1 065 276
Rörelseresultat		98 120	121 570
Resultat från finansiella poster	5		
Ränteintäkter		0	34
Räntekostnader		-470 311	-535 800
Summa finansiella poster		-470 311	-535 766
Resultat före skatt		-372 191	-414 196
Skatt på årets resultat		0	0
Årets resultat		-372 191	-414 196

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	Not	2016-06-30	2015-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	6		
Byggnader		33 500 000	33 500 000
Avskrivningar på byggnader		-2 010 000	-1 340 000
Mark		10 500 000	10 500 000
Summa materiella anläggningstillgångar		41 990 000	42 660 000
Summa anläggningstillgångar		41 990 000	42 660 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	17 186	16 367
Summa kortfristiga fordringar		17 186	16 367
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		703	3 314
Banktillgodohavanden		703 827	641 219
Summa kassa och bank		704 530	644 533
Summa omsättningstillgångar		721 716	660 900
SUMMA TILLGÅNGAR		42 711 716	43 320 900

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	Not	2016-06-30	2015-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		25 800 000	25 800 000
Föreningens underhållsfond	3	18 333	18 333
Summa bundet eget kapital		25 818 333	25 818 333
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-785 897	-371 701
Årets resultat		-372 191	-414 196
Summa fritt eget kapital		-1 158 088	-785 897
Summa eget kapital		24 660 245	25 032 436
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	17 918 107	18 063 615
Summa långfristiga skulder		17 918 107	18 063 615
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder	10	0	60 000
Förutbetalda årsavgifter		75 710	96 080
Övriga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	57 654	68 769
Summa kortfristiga skulder		133 364	224 849
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 711 716	43 320 900

Ställda panter och ansvarsförbindelser

	Not	2016-06-30	2015-06-30
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 regelverket i K2, årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1).

Värderingsprinciper m m

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

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2009:1 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

	2015-07-01 2016-06-30	2014-07-01 2015-06-30
Hyresintäkter 619,43 kr / m ² / år	947 160	947 160
Carportsavgifter 10 st * 500 kr / månad	58 000	59 500
Preliminärt debiterade vatten och värmeavgifter 140 kr / m ² / år	214 056	214 056
Avstämning värme och vatten	-23 509	-33870
Summa	1 195 707	1 186 846

Ovanstående avgifter har debiterats sedan inflyttningsdatum 1 mars 2013

Not 2 Ersättning till revisorer

	2015-07-01 2016-06-30	2014-07-01 2015-06-30
Revisionsarvode	0	0
Summa	0	0

Not 3 Föreningens underhållsfond och avsättning till denna

	2015-07-01 2016-06-30	2014-07-01 2015-06-30
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

	2015-07-01 2016-06-30	2014-07-01 2015-06-30
Löner	7 914	12 860
Arbetsgivaravgifter	2 486	4 040
Personalkostnad	10 400	16 900

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

Könsfördelning ledande befattningshavare

	2016-06-30	2015-06-30
Styrelseledamöter	2 kvinnor 4 män	4 kvinnor 3 män
Styrelsesuppleanter	2 kvinnor 1 man	2 kvinnor 1 man

Not 5 Räntor

	2015-07-01 2016-06-30	2014-07-01 2015-06-30
Resultat från finansiella poster		
- Ränteintäkt på föreningens bankkonto för driften	0	34
- Räntekostnad för föreningens fastighetslån	-470 311	-535 800
Summa finansiella poster	-470 311	-535 766

Not 6 Byggnader och mark

	2016-06-30	42185
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	-1 340 000	-670 000
- Enligt ekonomisk plan	-155 000	-155 000
- Årets avskrivning utöver ekonomisk plan för att nå 2%	-515 000	-515 000
Vid årets slut	-2 010 000	-1 340 000

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 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>-2 010 000</u>	<u>-1 340 000</u>
Netto bokfört värde byggnader	31 490 000	32 160 000
<u>Bokförda värden mark:</u>	<u>10 500 000</u>	<u>10 500 000</u>
Summa bokförda värden byggnader och mark	41 990 000	42 660 000

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

	2016-06-30	2015-06-30
Försäkringspremie fastigheten	17 186	16 367
	17 186	16 367

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	-785 897	25 032 436
Årets resultat	0	0	-372 191	-372 191
Vid årets slut	25 800 000	18 333	-1 158 088	24 660 245

Not 9 Skulder till kreditinstitut

	2016-06-30	2015-06-30
<u>Förfallotidpunkt, 0-5 år från balansdagen</u>		
Förfalldatum 2016-03-01	0	4 550 000
Förfalldatum 2017-03-01	4 324 982	4 424 990
Förfalldatum 2018-01-30	4 550 000	4 550 000
Förfalldatum 2019-03-01	4 493 125	4 538 625
Förfalldatum 2019-01-30	4 550 000	0
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	0	0
	17 918 107	18 063 615

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

Not 10 Leverantörsskulder

	2016-06-30	2015-06-30
Slutfaktura entreprenad	0	60 000
	0	60 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-06-30	2015-06-30
El- och värme- kostnader, Bixia Veab	23 754	24 499
Upplupna lönekostnader	10 400	10 400
Avstämning värme och vattenförbrukning	23 500	33 870
	57 654	68 769

Växjö den 2016-10-13



Göran Nilsson,
Ordförande



Lars-Olof Pohl



Ellinor Mårtensson



Ewa Nilsson



Birgitta Johansson



Kent Gustavsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 2016- 11-09



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 2015-07-01 – 2016-06-30. 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 revisionssed 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 ersättningskyldig 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 20 oktober 2016



Kenneth Johansson
Revisor