

Styrelsen för

BRF Staven i Växjö

Org nr 769624-3570

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 juli 2017 - 30 juni 2018

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 2017 - 30 juni 2018, föreningens sjätte 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.

De två största orsakerna till resultatförbättringen 2017/18 jämfört mot 2016/17, är att inga större underhålls-åtgärder gjorts under året vilket var fallet förra året. Det andra är att räntekostnaderna sjunkit markant då ett gammalt lån med hög ränta löpt ut och kunnat skrivas om med lägre ränta.

Årets redovisningsprinciper är ändrade för att bättre motsvara svensk praxis och för att göra årsredovisning tydligare. Från och med denna årsredovisning tillämpas 1% linjär avskrivning på föreningens byggnader. Tidigare har, både den enligt ekonomiska planens progressiva avskrivningen, och Skatteverkets norm 2% linjär avskrivning redovisats (se vidare detaljer under redovisningsprinciper).

Föreningen har även beslutat att återinföra den i den ekonomiska planen föreskrivna avsättningen till yttre underhållsfond med 55 000 kr per år.

För att få bra jämförelse så är jämförelseåret och alla åren i flerårsjämförelsen omräknade med de nya principerna. Tidigare avskrivningar är återlagda och ersatta och avsättning till underhållsfond har gjorts retroaktivt så att det motsvarar den summa som skulle avsatts från föreningens bildande. Omräknade poster i resultat- och balans-räkning samt flerårsjämförelse och noter är markerade med (*)

Föreningens likviditet är god och likvida medel på balansdagen var 1 216 197 kr (861 663 kr).

Flerårsöversikt

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>
Omsättning	1 200 129	1 205 083	1 195 707	1 186 846	1 221 216
Resultat efter finansiella poster	28 856	-106 596	-92 191	-134 196	-135 726 (*)
Soliditet	59,0%	58,8%	58,7%	58,4%	58,3% (*)

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 2017-11-02 och extra föreningsstämma hölls 2018-06-28.

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.

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	238 333	-424 684	25 613 649
Årets resultat	0	55 000	28 856	83 856
Vid årets slut	25 800 000	293 333	-395 828	25 697 505

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust, kronor 395 828, disponeras enligt följande:

Vid årets ingång ansamlad förlust	-424 684
<u>Årets vinst</u>	<u>28 856</u>
	-395 828 Kronor
Balanseras i ny räkning	-395 828 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	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
<i>Rörelsens intäkter</i>	1		
Årsavgifter bostäder		947 160	947 160
Hysesintäkter carport		36 000	51 500
Vatten och värmeavgifter		202 669	192 952
<u>genomfakturerade kostnader</u>		<u>14 300</u>	<u>13 471</u>
Summa intäkter		1 200 129	1 205 083
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Övriga externa kostnader	2	-448 725	-526 771
Avsättning till underhållsfond		-55 000	-55 000 (*)
Personalkostnader	4	-41 033	-10 400
Avskrivningar på byggnader enligt ekonomisk plan	6	-335 000	-335 000 (*)
Summa rörelsens kostnader		-879 758	-927 171
Rörelseresultat		320 371	277 912
<i>Resultat från finansiella poster</i>	5		
Ränteintäkter		0	0
<u>Räntekostnader</u>		<u>-291 515</u>	<u>-384 508</u>
Summa finansiella poster		-291 515	-384 508
Resultat före skatt		28 856	-106 596
Skatt på årets resultat		0	0
Årets resultat		28 856	-106 596

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-06-30</i>	<i>2017-06-30</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	6		
Byggnader		33 500 000	33 500 000
Avskrivningar på byggnader		-1 675 000	-1 340 000 (*)
<u>Mark</u>		<u>10 500 000</u>	<u>10 500 000</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		42 325 000	42 660 000
Summa anläggningstillgångar		42 325 000	42 660 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	18 936	18 045
Summa kortfristiga fordringar		18 936	18 045
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		26	265
Banktillgodohavanden		1 216 171	861 398
Summa kassa och bank		1 216 197	861 663
Summa omsättningstillgångar		1 235 133	879 708
SUMMA TILLGÅNGAR		43 560 133	43 539 708

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-06-30</i>	<i>2017-06-30</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		25 800 000	25 800 000
Föreningens underhållsfond	3	293 333	238 333 (*)
Summa bundet eget kapital		26 093 333	26 038 333
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-424 684	-318 088 (*)
Årets resultat		28 856	-106 596 (*)
Summa fritt eget kapital		-395 828	-424 684
Summa eget kapital		25 697 505	25 613 649
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	17 604 341	17 772 599
Summa långfristiga skulder		17 604 341	17 772 599
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder		1 716	0
Förinbetalda årsavgifter		87 488	94 858
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	169 083	58 602
Summa kortfristiga skulder		258 287	153 460
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 560 133	43 539 708

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 har nu beslutat 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

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Hyesintäkter 619,43 kr / m2 / år	947 160	947 160
Carportsavgifter 10 st * 300 kr / månad	36 000	51 500
Preliminärt debiterade vatten och värmeavgifter 140 kr / m2 /år	214 056	214 056
Avstämning värme och vatten	-11 387	-21 104
Genomfakturerade kostnader	14 300	13471
Summa	1 200 129	1 205 083

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

Not 2 Ersättning till revisorer

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Revisionsarvode	0	0
Summa	0	0

Not 3 Föreningens underhållsfond och avsättning till denna

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Föreningens underhållsfond		
- Vid årets början	238 333	183 333 (*)
- Årets avsättning	55 000	55 000 (*)
Vid årets slut	293 333	238 333

Not 4 Personalkostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Löner	31 914	7 914
Arbetsgivaravgifter	9 119	2 486
Personalkostnad	41 033	10 400

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

	2018-06-30	2017-06-30
Styrelseledamöter	2 kvinnor 2 män	3 kvinnor 3 män
Styrelsesuppleanter	1 man	1 kvinna 1 man

Not 5 Räntor

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Resultat från finansiella poster		
- Ränteintäkt på föreningens bankkonto för driften	0	0
- Räntekostnad för föreningens fastighetslån	-291 515	-384 508
Summa finansiella poster	-291 515	-384 508

Not 6 Byggnader och mark

	2018-06-30	2017-06-30
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	44 000 000	44 000 000
- <u>Inköp</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Vid årets slut	44 000 000	44 000 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-1 340 000	-1 005 000 (*)
- Årets avskrivning (1%)	-335 000	-335 000 (*)
Vid årets slut	-1 675 000	-1 340 000

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>-1 675 000</u>	<u>-1 340 000 (*)</u>
Netto bokfört värde byggnader	31 825 000	32 160 000 (*)
<u>Bokförda värden mark:</u>	<u>10 500 000</u>	<u>10 500 000</u>
Summa bokförda värden byggnader och mark	42 325 000	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

	2018-06-30	2017-06-30
Försäkringspremie fastigheten	18 936	18 045
	<u>18 936</u>	<u>18 045</u>

Not 8 Skulder till kreditinstitut

		2018-06-30	2017-06-30
<u>Förfallotidpunkt, 0-5 år från balansdagen</u>	<u>Räntesats</u>		
Förfalldatum 2018-01-30	3,10%	0	4 550 000
Förfalldatum 2019-03-01	1,69%	4 402 125	4 447 625
Förfalldatum 2019-01-31	1,27%	4 550 000	4 550 000
Förfalldatum 2020-03-01	1,25%	4 124 966	4 224 974
Förfalldatum 2021-01-30	1,28%	4 527 250	0
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen		0	0
		17 604 341	17 772 599

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

Not 9 Ställda panter och ansvarsförbindelser

	2018-06-30	2017-06-30
Ställda panter		
Fastighetsinteckningar	25 912 500	25 912 500
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupen ränta och amortering på fastighetslån	108 338	0
El- och värme- kostnader, Bixia Veab	40 752	27 315
Upplupna lönekostnader	10 400	10 400
Avstämning värme och vattenförbrukning	9 593	20 887
	169 083	58 602

Växjö den 2018-09-18



Göran Nilsson,
Ordförande


Lars-Olof Pohl


Elisabet Nilsson


Ewa Nilsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 2018-10-08


Kenneth Johansson
Revisor