

Styrelsen för

BRF Staven i Växjö

Org nr 769624-3570

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 juli 2019 - 30 juni 2020

<u>Innehåll:</u>	sida
Förvaltningsberättelse	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 2019 - 30 juni 2020, föreningens åttonde 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 energideklaration tagits fram för föreningens fastighet.

Föreningens byggnader skrivs av med 1% per år. Föreningens lån amorteras i samma takt (335.000 kr/år)

Föreningens likviditet är god och likvida medel på balansdagen var 1 330 888 kr (1 343 514 kr).

Flerårsöversikt

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
Omsättning	1 217 549	1 192 745	1 200 129	1 205 083	1 195 707
Resultat efter finansiella poster	90 668	5 414	28 856	-106 596	-92 191
Soliditet	60,1%	59,3%	59,0%	58,8%	57,7%

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 4 protokollförda sammanträden.

Ordinarie årsstämma hölls 2019-12-03

Avgifter

Årsavgiftsnivån för bostäder uppgick till 619,43 kr/m²/år, vid inflyttningstillfället, och har för första gången ändrats per 2019-07-01, då de höjdes med 2% till 631,88 kr/m²/år.

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Längdskidan 1 med adress Skidsvägen 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>Ansamlat resultat</i>	<i>Summa eget kapital</i>
Vid årets början	25 800 000	286 958	-390 414	25 696 544
Årets resultat	0	55 000	90 668	145 668
Vid årets slut	25 800 000	341 958	-299 746	25 842 212

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust, kronor -299 746, disponeras enligt följande:

Vid årets ingång ansamlad förlust	-390 414
<u>Årets vinst</u>	<u>90 668</u>
	-299 746 Kronor
Balanseras i ny räkning	-299 746 Kronor

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Rörelsens intäkter	1		
Årsavgifter bostäder		966 144	947 160
Hysesintäkter carport		35 700	36 000
Vatten och värmeavgifter		200 280	200 279
<u>genomfakturerade kostnader</u>		<u>15 425</u>	<u>9 306</u>
Summa intäkter		1 217 549	1 192 745
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2	-458 444	-547 885
Avsättning till underhållsfond		-55 000	-55 000
Uttag från underhållsfond		0	61 375
Personalkostnader	4	-50 702	-72 775
Avskrivningar på byggnader enligt ekonomisk plan	6	-335 000	-335 000
Summa rörelsens kostnader		-899 146	-949 285
Rörelseresultat		318 403	243 460
Resultat från finansiella poster	5		
Ränteintäkter		0	0
<u>Räntekostnader</u>		<u>-227 735</u>	<u>-238 046</u>
Summa finansiella poster		-227 735	-238 046
Resultat före skatt		90 668	5 414
Skatt på årets resultat		0	0
Årets resultat		90 668	5 414

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	Not	2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	6		
Byggnader		33 500 000	33 500 000
Avskrivningar på byggnader		-2 345 000	-2 010 000
Mark		10 500 000	10 500 000
Summa materiella anläggningstillgångar		41 655 000	41 990 000
Summa anläggningstillgångar		41 655 000	41 990 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		2 476	2 168
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	20 876	19 882
Summa kortfristiga fordringar		23 352	22 050
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		0	26
Banktillgodohavanden		1 330 888	1 343 514
Summa kassa och bank		1 330 888	1 343 540
Summa omsättningstillgångar		1 354 240	1 365 590
SUMMA TILLGÅNGAR		43 009 240	43 355 590

Balansräkning

<u>Belopp i kr</u>	<u>Not</u>	<u>2020-06-30</u>	<u>2019-06-30</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		25 800 000	25 800 000
<u>Föreningens underhållsfond</u>	3	341 958	286 958
Summa bundet eget kapital		26 141 958	26 086 958
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-390 414	-395 828
<u>Årets resultat</u>		90 668	5 414
Summa fritt eget kapital		-299 746	-390 414
Summa eget kapital		25 842 212	25 696 544
<i>Långfristiga skulder</i>			
<u>Skulder till kreditinstitut</u>	8, 9	17 030 960	17 449 710
Summa långfristiga skulder		17 030 960	17 449 710
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		21 107	0
Övriga skulder		0	2 194
Förinbetalda årsavgifter		81 446	85 891
<u>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</u>	10	33 515	121 251
Summa kortfristiga skulder		136 068	209 336
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 009 240	43 355 590

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. Vatten och varmvatten mäts individuellt, medan lägenhetsuppvärmningen beräknas per boendeyta.

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 flerårsjämförelsen omräknad med de nya principerna, 1% linjär avskrivning.

Definition av nyckeltal

Soliditet beräknas som eget kapital i procent av balansslutningen

Noter

Not 1 Rörelsens intäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Hysesintäkter 631,88 kr / m2 / år	966 144	947 160
Carportsavgifter 10 st * 300 kr / månad	35 700	36 000
Preliminärt debiterade vatten och värmeavgifter 140 kr / m2 /år	214 056	214 056
Avstämning värme och vatten	-13 776	-13 777
Genomfakturerade kostnader	15 425	9 306
Summa	1 217 549	1 192 745

Not 2 Ersättning till revisorer

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Revisionsarvode	0	0
Summa	0	0

Not 3 Föreningens underhållsfond och avsättning till denna

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Föreningens underhållsfond		
- Vid årets början	286 958	293 333
- Åters uttag	0	-61 375
- Årets avsättning	55 000	55 000
Vid årets slut	341 958	286 958

Not 4 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Löner	40 371	43 914
Arbetsgivaravgifter	10 331	16 361
Utbildning	0	12 500
Personalkostnad	50 702	72 775

Föreningen har haft en timanställd ekonom som stöd till föreningens kassör
Styrelsens kassör och ordförande erhöll 1500 kr/mån var till 31/12-2019. Från 1/1-2020 erhåller
styrelsens ordförande 1000 kr/år.

Könsfördelning ledande befattningshavare

	2020-06-30	2019-06-30
Styrelseledamöter	2 kvinnor 5 män	3 kvinnor 4 män
Styrelsesuppleanter	1 man 1 kvinna	1 man

Not 5 Räntor

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Resultat från finansiella poster		
- Ränteintäkt på föreningens bankkonto för driften	0	0
- Räntekostnad för föreningens fastighetslån	-227 735	-238 046
Summa finansiella poster	<u>-227 735</u>	<u>-238 046</u>

Not 6 Byggnader och mark

	2020-06-30	43646
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	44 000 000	44 000 000
- Inköp	0	0
Vid årets slut	<u>44 000 000</u>	<u>44 000 000</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-2 010 000	-1 675 000
- Årets avskrivning (1%)	-335 000	-335 000
Vid årets slut	<u>-2 345 000</u>	<u>-2 010 000</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>	<u>-2 345 000</u>	<u>-2 010 000</u>
Netto bokfört värde byggnader	31 155 000	31 490 000
<u>Bokförda värden mark:</u>	<u>10 500 000</u>	<u>10 500 000</u>
Summa bokförda värden byggnader och mark	<u>41 655 000</u>	<u>41 990 000</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

	2020-06-30	2019-06-30
Försäkringspremie fastigheten	20 876	19 882
	<u>20 876</u>	<u>19 882</u>

Not 8 Skulder till kreditinstitut

	2020-06-30		2019-06-30	
<u>Förfallotidpunkt, 0-5 år från balansdagen</u>	<u>Räntesats</u>	<u>amortering/år</u>	<u>skuld</u>	<u>skuld</u>
Förfalldatum 2020-03-01	1,25%			4 049 960
Förfalldatum 2021-01-30	1,28%	45 500	4 436 250	4 493 125
Förfalldatum 2022-01-30	1,33%	45 500	4 481 750	4 538 625
Förfalldatum 2023-03-01	1,43%	143 992	4 188 010	4 368 000
Förfalldatum 2024-03-01	1,22%	100 008	3 924 950	0
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen			0	0
		335 000	17 030 960	17 449 710

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

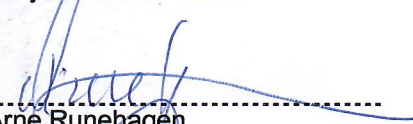
Not 9 Ställda panter och ansvarsförbindelser

	2020-06-30	2019-06-30
Ställda panter		
Fastighetsinteckningar	25 912 500	25 912 500
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupen ränta på fastighetslån	0	62 772
El- och värme- kostnader, Bixia Veab	10 208	34 643
Upplupna lönekostnader	10 400	10 400
Avstämning värme och vattenförbrukning	12 907	13 436
	33 515	121 251

Växjö den 2020-09-09



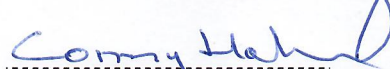
Arne Runehagen
Ordförande



Charlotta Strandberg



Kenneth Johansson




Conny Holm



Steinar Natvig

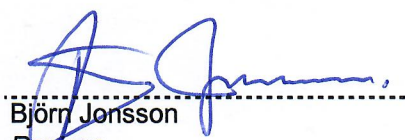


Ellinor Mårtensson



Edvin Olsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 2020-09-20



Björn Jonsson
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 2019-07-01 – 2020-06-30. 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 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 den 24 september 2020



Björn Jonsson
Revisor