

Styrelsen för

BRF Staven i Växjö

Org nr 769624-3570

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 juli 2014 - 30 juni 2015

<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 2014 - 30 juni 2015, föreningens tredje 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 100 804 kr. Efter att avdrag gjorts för de högre avskrivningarna blir resultatet -414 196 kr. Styrelsen anser att det mest rättvisande reella resultatet är 100 804 kr.

Föreningens likviditet är god och likvida medel på balansdagen var 644 533 kr.

Flerårsöversikt

	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>	<u>2012/13</u>
Omsättning	1 186 846	1 221 216	407 072
Resultat efter finansiella poster	-414 196	-415 726	44 025
- Resultat enligt ekonomisk plan	100 804	99 274	44 025
Soliditet	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 3 protokollförda sammanträden.
Ordinarie årsstämma hölls 2014-10-23

Avgifter

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

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten 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 785 897, disponeras enligt följande:

Vid årets ingång ansamlad förlust	-371 701
<u>Årets förlust</u>	<u>-414 196</u>
	-785 897 Kronor
Balanseras i ny räkning	-785 897 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	2014-07-01 2015-06-30	2013-07-01 2014-06-30
Rörelsens intäkter	1		
Årsavgifter bostäder		947 160	947 160
Hysesintäkter carport		59 500	60 000
<u>Vatten och värmeavgifter</u>		180 186	214 056
Summa intäkter		1 186 846	1 221 216
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2,3	-378 376	-405 395
Personalkostnader	4	-16 900	-23 723
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
Summa rörelsens kostnader		-1 065 276	-1 099 118
Rörelseresultat		121 570	122 098
Resultat från finansiella poster	5		
Ränteintäkter		34	2 658
<u>Räntekostnader</u>		-535 800	-540 482
Summa finansiella poster		-535 766	-537 824
Resultat före skatt		-414 196	-415 726
Skatt på årets resultat		0	0
Årets resultat		-414 196	-415 726

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	Not	2015-06-30	2014-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	6		
Byggnader		33 500 000	33 500 000
Avskrivningar på byggnader		-1 340 000	-670 000
<u>Mark</u>		<u>10 500 000</u>	<u>10 500 000</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		42 660 000	43 330 000
Summa anläggningstillgångar		42 660 000	43 330 000
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
<u>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</u>	7	<u>16 367</u>	<u>19 145</u>
Summa kortfristiga fordringar		16 367	19 145
Kassa och bank			
Kassa		3 314	2 149
Banktillgodohavanden		<u>641 219</u>	<u>535 434</u>
Summa kassa och bank		644 533	537 583
Summa omsättningstillgångar		660 900	556 728
SUMMA TILLGÅNGAR		43 320 900	43 886 728

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	Not	2015-06-30	2014-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		25 800 000	25 800 000
<u>Föreningens underhållsfond</u>		18 333	18 333
Summa bundet eget kapital		25 818 333	25 818 333
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-371 701	44 025
<u>Årets resultat</u>		-414 196	-415 726
Summa fritt eget kapital		-785 897	-371 701
Summa eget kapital		25 032 436	25 446 632
<i>Långfristiga skulder</i>			
<u>Skulder till kreditinstitut</u>	9	18 063 615	18 174 998
Summa långfristiga skulder		18 063 615	18 174 998
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder	10	60 000	120 000
Förutbetalda årsavgifter		96 080	102 452
Övriga skulder		0	0
<u>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</u>	11	68 769	42 646
Summa kortfristiga skulder		224 849	265 098
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 320 900	43 886 728

Ställda panter och ansvarsförbindelser

	Not	2015-06-30	2014-06-30
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.

Noter

Not 1 Rörelsens intäkter

	2014-07-01 2015-06-30	2013-07-01 2014-06-30
Hysesintäkter 619,43 kr / m2 / år	947 160	947 160
Carportsavgifter 10 st * 500 kr / månad	59 500	60 000
Preliminärt debiterade vatten och värmeavgifter 140 kr / m2 /år	214 056	214 056
Avstämning värme och vatten	-33 870	
Summa	1 186 846	1 221 216

Ovanstående avgifter har debiterats sedan inflyttningsdatum 1 mars 2013

Not 2 Ersättning till revisorer

	2014-07-01 2015-06-30	2013-07-01 2014-06-30
Revisionsarvode	0	-1 938
Summa	0	-1 938

För revisionen 2012/2013 gjordes 1938 kr för hög reservering. 2013/2014 och 2014/15 har revisionskostnad 0 kr tagits upp.

Not 3 Föreningens underhållsfond och avsättning till denna

	2014-07-01 2015-06-30	2013-07-01 2014-06-30
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.

Not 4 Personalkostnader

	2014-07-01 2015-06-30	2013-07-01 2014-06-30
Löner	12 860	18 053
Arbetsgivaravgifter	4 040	5 670
Personalkostnad	16 900	23 723

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

Könsfördelning ledande befattningshavare

	2015-06-30	2014-06-30
Styrelseledamöter	4 kvinnor 3 män	4 kvinnor 3 män
Styrelsesuppleanter	2 kvinnor 1 man	2 kvinnor 1 man

Not 5 Räntor

	2014-07-01 2015-06-30	2013-07-01 2014-06-30
Resultat från finansiella poster		
- Ränteintäkt på föreningens bankkonto för driften	34	2 658
- Räntekostnad för föreningens fastighetslån	-535 800	-540 482
Summa finansiella poster	-535 766	-537 824

Not 6 Byggnader och mark

	2015-06-30	41820
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	-670 000	0
- Enligt ekonomisk plan	-155 000	-155 000
- Årets avskrivning utöver ekonomisk plan för att nå 2%	-515 000	-515 000
Vid årets slut	-1 340 000	-670 000

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>-1 340 000</u>	<u>-670 000</u>
Netto bokfört värde byggnader	32 160 000	32 830 000
<u>Bokförda värden mark:</u>	<u>10 500 000</u>	<u>10 500 000</u>
Summa bokförda värden byggnader och mark	42 660 000	43 330 000

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

	2015-06-30	2014-06-30
Försäkringspremie fastigheten	16 367	15 580
Melemsavgift i Toftahöjdens samfällighetsförening	0	3 300
Upplupen intäktsränta	0	265
	<u>16 367</u>	<u>19 145</u>

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	-371 701	25 446 632
Årets resultat	0	0	-414 196	-414 196
Vid årets slut	25 800 000	18 333	-785 897	25 032 436

Not 9 Skulder till kreditinstitut

2015-06-30

Förfallotidpunkt, 0-5 år från balansdagen

Förfalldatum 2015-03-01	0	4 550 000
Förfalldatum 2016-03-01	4 550 000	4 550 000
Förfalldatum 2017-03-01	4 424 990	4 524 998
Förfalldatum 2018-01-30	4 550 000	4 550 000
Förfalldatum 2019-03-01	4 538 625	0
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	0	0
	18 063 615	18 174 998

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

Not 10 Leverantörsskulder

2015-06-30

2014-06-30

Slutfaktura entreprenad	60 000	120 000
Övriga leverantörer	0	0
	60 000	120 000

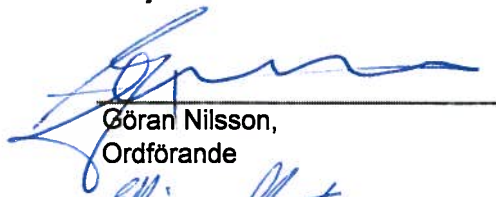
Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2015-06-30

2014-06-30

EI- och värme- kostnader, Bixia Veab	24 499	31 998
Upplupna lönekostnader	10 400	10 400
Bankkostnader	0	248
Avstämning värme och vattenförbrukning	33 870	0
	68 769	42 646

Växjö den 2015-09-30


Göran Nilsson,
Ordförande


Ellinor Mårtensson


Birgitta Johansson


Kent Gustavsson


Lars-Olof Pohl


Ewa Nilsson


János Groza

Min revisionsberättelse har lämnats den 2015-


Kenneth Johansson
Revisor