

Styrelsen för

# BRF Staven i Växjö

Org nr 769624-3570

får härmed avge

## Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 juli 2021 - 30 juni 2022

<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 2021 - 30 juni 2022, föreningens tionde 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 (22 st).

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 1 653 712 kr (1 547 014 kr).

### Flerårsöversikt

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
Summa intäkter	1 213 040	1 216 702	1 217 549	1 192 745	1 200 129
Resultat efter finansiella poster	113 572	96 510	90 668	5 414	28 856
Soliditet	61,3%	60,6%	60,1%	59,3%	59,0%

### 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 2021-12-01.

### Avgifter

Årsavgiftsnivån för bostäder uppgick till 631,88 kr/m<sup>2</sup>/år under verksamhetsåret.

### 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>Ansamlad resultat</i>	<i>Summa eget kapital</i>
Vid årets början	25 800 000	396 958	-203 236	25 993 722
Årets resultat	0	55 000	113 572	168 572
<b>Vid årets slut</b>	<b>25 800 000</b>	<b>451 958</b>	<b>-89 664</b>	<b>26 162 294</b>

**Förslag till resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust, kronor -89 664, disponeras enligt följande:

Vid årets ingång ansamlad förlust	-203 236
<u>Årets vinst</u>	<u>113 572</u>
	-89 664 Kronor
 Balanseras i ny räkning	 -89 664 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	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
<b><i>Rörelsens intäkter</i></b>	<b>1</b>		
Årsavgifter bostäder		966 144	966 144
Hysesintäkter carport		36 000	36 000
Vatten och värmeavgifter		210 896	199 798
Övriga intäkter		0	14 760
<b>Summa intäkter</b>		<b>1 213 040</b>	<b>1 216 702</b>
<b><i>Rörelsens kostnader</i></b>			
Övriga externa kostnader	2	-481 890	-491 430
Avsättning till underhållsfond		-55 000	-55 000
Personalkostnader	4	-11 399	-19 199
Avskrivningar	6	-335 000	-335 000
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-883 289</b>	<b>-900 629</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>329 751</b>	<b>316 073</b>
<b><i>Resultat från finansiella poster</i></b>	<b>5</b>		
Räntekostnader		-216 179	-219 563
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-216 179</b>	<b>-219 563</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>113 572</b>	<b>96 510</b>
Skatt på årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>113 572</b>	<b>96 510</b>

**Balansräkning**

<u>Belopp i kr</u>	<u>Not</u>	<u>2022-06-30</u>	<u>2021-06-30</u>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
	<b>6</b>		
Byggnader		33 500 000	33 500 000
Avskrivningar på byggnader		-3 015 000	-2 680 000
Mark		10 500 000	10 500 000
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>40 985 000</u>	<u>41 320 000</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>40 985 000</b>	<b>41 320 000</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		2 476	2 476
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<b>7</b>	<u>23 115</u>	<u>22 442</u>
Summa kortfristiga fordringar		<b>25 591</b>	<b>24 918</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Banktillgodohavanden		<u>1 653 712</u>	<u>1 547 014</u>
Summa kassa och bank		<b>1 653 712</b>	<b>1 547 014</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 679 303</b>	<b>1 571 932</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>42 664 303</b>	<b>42 891 932</b>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	Not	2022-06-30	2021-06-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		25 800 000	25 800 000
Föreningens underhållsfond	3	451 958	396 958
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>26 251 958</b>	<b>26 196 958</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-203 236	-299 746
Årets resultat		113 572	96 510
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-89 664</b>	<b>-203 236</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>26 162 294</b>	<b>25 993 722</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	16 360 960	16 695 960
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>16 360 960</b>	<b>16 695 960</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		22 141	71 925
Förinbetalda årsavgifter		87 231	93 811
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	31 677	36 514
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>141 049</b>	<b>202 250</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>42 664 303</b>	<b>42 891 932</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. 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 föreskrev progressiv avskrivning av byggnaderna. BRF Staven har dock ändrat till linjär avskrivning då Bokföringsnämnden 2014 beslutade att progressiv avskrivning inte längre kunde betraktas som "god redovisningssed", utan linjär avskrivning ska tillämpas.

### **Definition av nyckeltal**

Soliditet beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen

**Noter**

**Not 1 Rörelsens intäkter**

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Hysesintäkter 631,88 kr / m2 / år	966 144	966 144
Carportsavgifter 10 st * 300 kr / månad	36 000	36 000
Preliminärt debiterade vatten och värmeavgifter 140 kr / m2 /år	214 056	214 056
Avstämning värme och vatten	-3 160	-14 258
Försäkringsersättning	0	14 760
<b>Summa</b>	<b>1 213 040</b>	<b>1 216 702</b>

**Not 2 Ersättning till revisorer**

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Revisionsarvode	0	0
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Föreningens underhållsfond		
- Vid årets början	396 958	341 958
- Årets uttag	0	0
<u>- Årets avsättning</u>	<u>55 000</u>	<u>55 000</u>
Vid årets slut	451 958	396 958

**Not 4 Personalkostnader**

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Löner	8 913	14 848
<u>Arbetsgivaravgifter</u>	<u>2 486</u>	<u>4 351</u>
Personalkostnad	11 399	19 199

Föreningen har haft en timanställd ekonom som stöd till föreningens kassör  
Styrelsens ordförande erhåller 999 kr/år.

Könsfördelning ledande befattningshavare

	2022-06-30	2021-06-30
Styrelseledamöter	2 kvinnor 5 män	2 kvinnor 5 män
Styrelsesuppleanter	1 man 1 kvinna	1 man 1 kvinna



**Not 5 Räntor**

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Resultat från finansiella poster		
- Ränteintäkt på föreningens bankkonto för driften	0	0
- Räntekostnad för föreningens fastighetslån	-216 179	-219 563
<b>Summa finansiella poster</b>	<u>-216 179</u>	<u>-219 563</u>

**Not 6 Byggnader och mark**

	2022-06-30	2021-06-30
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	44 000 000	44 000 000
- <u>Inköp</u>	0	0
Vid årets slut	<u>44 000 000</u>	<u>44 000 000</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-2 680 000	-2 345 000
- Årets avskrivning (1%)	-335 000	-335 000
Vid årets slut	<u>-3 015 000</u>	<u>-2 680 000</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>-3 015 000</u>	<u>-2 680 000</u>
Netto bokfört värde byggnader	30 485 000	30 820 000
<u>Bokförda värden mark:</u>	<u>10 500 000</u>	<u>10 500 000</u>
<b>Summa bokförda värden byggnader och mark</b>	<u>40 985 000</u>	<u>41 320 000</u>

Taxeringsvärdet för föreningens fastighet, Längdskidan 1, är 27 193 000 kr varav marken är taxerad till 3 193 000 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**

	2022-06-30	2021-06-30
Försäkringspremie fastigheten	23 115	22 442
	<u>23 115</u>	<u>22 442</u>

**Not 8 Skulder till kreditinstitut**

	2022-06-30		2021-06-30	
<u>Förfallotidpunkt, 0-5 år från balansdagen</u>	<u>Räntesats</u>	<u>amortering/år</u>	<u>skuld</u>	<u>skuld</u>
Förfalldatum 2022-01-30	1,33%		0	4 436 250
Förfalldatum 2023-03-01	1,43%	143 992	3 900 026	4 044 018
Förfalldatum 2024-03-01	1,22%	100 008	3 724 934	3 824 942
Förfalldatum 2025-01-30	1,12%	45 500	4 345 250	4 390 750
Förfalldatum 2026-01-30	1,61%	45 500	4 390 750	0
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen			0	0
		<b>335 000</b>	<b>16 360 960</b>	<b>16 695 960</b>

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

**Not 9 Ställda panter och ansvarsförbindelser**

	2022-06-30	2021-06-30
<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**

	2022-06-30	2021-06-30
El- och värme- kostnader, Bixia Veab	18 280	12 834
Upplupna lönekostnader	10 400	10 400
Avstämning förbrukning av vatten och varmvatten	2 997	13 280
	<b>31 677</b>	<b>36 514</b>

Växjö den 2022-09-01

  
Arne Runehagen  
Ordförande

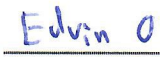
  
Charlotta Strandberg

  
Kenneth Johansson

  
Conny Holm

  
Steinar Natvig

  
Ellinor Mårtensson

  
Edvin Olsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 2022-

  
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 revisions sed 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

1/10 2022



Björn Jonsson  
Revisor