

ÅRSREDOVISNING 2018

Brf Bo Klok Fjällskivlingen i Växjö

Styrelsens redovisning för verksamhetsåret 2018-01-01 – 2018-12-31

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Växjö kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 2001 på fastigheten Fjällskivlingen 4 i Växjö, som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Sälgstigen 2, 4, 6, 8, 10 och 12. Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 31 januari 2000.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 maj 2018. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 13.

Extrastämma hölls den 3 december 2018. Antal röstberättigade medlemmar vid stämman var 13. På stämman togs det första beslutet (av två) om att anta nya stadgar.

Styrelsen har **t o m föreningsstämman** följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter: Mattias Andersson, ordförande
Marianne Björk, vice ordförande
Eva Bergzén, sekreterare
Kerstin Petersén
Annika Stensson

Suppleanter: Lena Bergstedt

Styrelsen har **fr o m föreningsstämman** haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter: Mattias Andersson, ordförande
Kerstin Petersén, vice ordförande
Eva Bergzén, sekreterare
Annika Stensson
Marianne Björk

Suppleanter: Lena Bergstedt
Hans Stefansson

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är samtliga styrelseledamöter och suppleanter. Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda möten. Föreningens firma har under året tecknats av styrelsens ledamöter två i förening.

Revisor har varit Rolf Svensson vald vid föreningsstämman. Valberedningen har bestått av Margareta Johansson (sammanställande) och Karin Estling.

Den ekonomiska förvaltningen och fastighetsskötseln har under året skötts av HSB Sydost ek för.

Fastigheten är försäkrad i Dina Försäkringar. Föreningen har tecknat ett kollektivt bostadsrättstillägg som gäller från 1 februari 2017.

Uppvärmning sker med fjärrvärme. Värmekostnaden ingår i årsavgiften. Ventilationen är mekanisk frånluft.

Föreningen har sortering av matavfall samt källsortering.

Följande större underhållsåtgärder, investeringar, OVK och energideklaration har utförts::

2009 Energideklaration

2015 Ommålning av fasader slutfördes.

2017 OVK (Ventilationskontroll)

På föreningens fastighet finns det 6 bostadshus med 6 lägenheter i varje hus. Fastighetens areal är 8 794 kvm.

	Antal	Yta
2 rum	12	
2½ rum	<u>24</u>	
Lägenheter bostadsrätt	36	1 992
Besöksparkeringar	6	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har en 30-årig underhållsplan. Föreningen har avtal om aktiv underhållsplan. Tjänsten innebär att föreningen får hjälp med sin underhållsplanering av HSB Sydost genom digitalt verktyg och okulär besiktning. Årlig fastighetsbesiktning har inte utförts.

Årsavgiften var oförändrad under 2018. Styrelsen har vidare beslutat att inte ändra årsavgiften per 2019-01-01. Årsavgifterna för bostadslägenheterna uppgår 2019-01-01 i genomsnitt till 918 kr/kvm inkl värme, vatten och lägenhetsel.

Budget för 2019 visar ett överskott med 190 000 kr. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 266 000 kr. Räntekostnaderna har beräknats till 250 000 kr.

Medlemsinformation

Av föreningens 36 bostadsrätter har under året 4 (6) lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 38 (39). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma bostadsrätt. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.



Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015	2014
Fjärrvärmeförbrukning i MWh	295	283	272	238	234
Omräkning till normalår i MWh	318	298	294	257	271
Värmekostnad (kr/kvm*)	128	116	106	95	92
El i MWh	92	88	96	97	100
Vatten i kbm	2 094	1 947	1 942	2 054	2 122
Vatten i kbm per bostadsrätt	58	54	54	57	59
Nettoomsättning (tkr)	1 835	1 837	1 839	1 818	1 796
Resultat efter finansiella poster	391	494	368	137	82
Balansomslutning (tkr)	24 001	24 446	24 638	25 057	25 158
Eget kapital (tkr)	8 619	8 227	7 733	7 365	7 228
Soliditet (%)	35,9	33,7	31,4	29,4	28,9
Likviditet (%)	116	162	153	252	259
Taxeringsvärde (tkr)	20 037	20 037	20 037	17 788	17 788
-varav byggnad (tkr)	16 800	16 800	16 800	14 800	14 800
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	918	918	918	908	899
Total låneskuld (tkr)	14 992	15 846	16 500	17 334	17 548
Låneskuld (kr/kvm*)	7 526	7 955	8 283	8 702	8 809
Underhållsfond (tkr)	763	516	433	350	518
Avskrivning (kr/kvm*)	114	105	105	102	101
Räntekostnader (kr/kvm*)	122	125	178	196	246

*=Bostadsrättsyta 1992 kvm

Definitioner av nyckeltalen:

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara > 100 %.

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 165 000		516 178	2 051 951	494 161
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			247 000	247 161	-494 161
Årets resultat					391 256
Belopp vid årets utgång	5 165 000		763 178	2 299 112	391 256

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	2 299 112,28
Årets resultat	391 256,34
Summa till stämmans förfogande	2 690 368,62

Resultatdisposition görs enligt föreningens stadgar § 9.

Avsättning för fastighetsunderhåll skall göras årligen.

Den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet skall balanseras i ny räkning.

Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur underhållsfond motsvarande årets kostnad	0,00
Överföring till underhållsfond enligt underhållsplan	256 000,00
Förändring av underhållsfond	256 000,00
Balanserat resultat	2 434 368,62
Summa	2 690 368,62

Resultat efter underhållsjustering

Årets resultat	391 256,34
Reservering till underhållsfond enligt budget	-256 000,00
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	0,00
Resultat efter underhållsjustering	135 256,34



Resultaträkning		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 835 074	1 837 200
Summa rörelseintäkter		1 835 074	1 837 200
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-845 443	-758 941
Övriga externa kostnader	Not 4	-90 210	-94 938
Personalkostnader och arvode	Not 5	-36 819	-31 136
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-227 435	-208 491
Summa rörelsekostnader		-1 199 907	-1 093 506
Rörelseresultat		635 167	743 694
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-243 911	-249 533
Summa finansiella poster		-243 911	-249 533
Resultat efter finansiella poster		391 256	494 161
Resultat före skatt		391 256	494 161
Årets resultat		391 256	494 161

M

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 7	23 061 233	23 269 732
Inventarier och installationer	Not 8	75 744	0
Summa materiella anläggningstillgångar		23 136 977	23 269 732

Summa anläggningstillgångar

23 136 977	23 269 732
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-,hyres och andra kundfordringar		4 809	1 120
Övriga fordringar	Not 9	784 837	1 125 771
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	74 119	49 250
Summa kortfristiga fordringar		863 765	1 176 141

*Kortfristiga placeringar***Summa omsättningstillgångar**

863 765	1 176 141
----------------	------------------

Summa tillgångar

24 000 742	24 445 873
-------------------	-------------------



Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	5 165 000	5 165 000
Fond för yttre underhåll	763 178	516 178
Summa bundet eget kapital	5 928 178	5 681 178

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 299 112	2 051 951
Årets resultat	391 256	494 161
Summa fritt eget kapital	2 690 369	2 546 112

Summa eget kapital

Not 11	8 618 547	8 227 290
--------	------------------	------------------

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 12	14 638 186	15 492 070
Summa långfristiga skulder		14 638 186	15 492 070

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		353 884	353 884
Leverantörsskulder		127 518	93 784
Skatteskulder		4 558	4 277
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	0	1 645
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	258 049	272 922
Summa kortfristiga skulder		744 009	726 512

Summa skulder

15 382 195	16 218 582
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

24 000 742	24 445 873
-------------------	-------------------



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 120 år. Kvarvarande livslängd på fastigheten är 102 år. Avskrivningsprocenten blir då 0,87 %/år

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker med 20 % på anskaffningskostnaden.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen.

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 337 kronor per lägenhet 2018.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinsten vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 1 216 306 kr.



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 827 792	1 827 792
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	7 282	9 408
		1 835 074	1 837 200
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-76 341	-31 272
	Ventilationsrensning	0	-22 875
	El	-148 690	-117 816
	Uppvärmning	-255 243	-232 706
	Vatten	-117 564	-112 051
	Renhållning	-43 393	-38 269
	TV, bredband, iptelefoni	-43 470	-42 821
	Obligatoriska besiktningar	0	-23 000
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-77 710	-56 877
	Försäkringar	-34 186	-33 314
	Fastighetsskatt	-48 132	-47 340
	Övriga driftskostnader	-714	-600
		-845 443	-758 941
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-7 654	-7 530
	Förvaltningskostnader	-63 126	-59 420
	Kostnader överlåtelse och panter	-7 282	-9 405
	Föreningsverksamhet	-741	-2 218
	Kontorsutrustning och -material	-648	-1 277
	Konsulter	0	-6 175
	Förbrukningsinventarier	0	-3 983
	Stämman och styrelse	-10 759	-4 930
		-90 210	-94 938
Not 5	Personalkostnader		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-27 800	-23 433
	Övriga arvoden	-1 800	-1 200
	Sociala avgifter	-7 219	-6 503
		-36 819	-31 136
Not 6	Avskrivningar		
	Byggnader	-202 550	-202 550
	Markanläggningar	-5 949	-5 941
	Maskiner och inventarier	-18 936	0
		-227 435	-208 491

Not 7 Byggnader och mark		2018-12-31	2017-12-31		
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		23 371 000	23 371 000		
Ingående anskaffningsvärde mark		2 300 000	2 300 000		
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar		118 972	118 972		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		25 789 972	25 789 972		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader		-2 508 350	-2 305 800		
Årets avskrivningar byggnader		-202 550	-202 550		
Ingående avskrivningar markanläggningar		-11 890	-5 949		
Årets avskrivningar markanläggningar		-5 949	-5 941		
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-2 728 739	-2 520 240		
Utgående bokfört värde					
		23 061 233	23 269 732		
Bokförda värden byggnader		20 660 100	20 862 650		
Bokförda värden mark		2 300 000	2 300 000		
Bokförda värden markanläggningar		101 133	107 082		
Fastighetsbeteckning: Fjällskivlingen 4					
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2001	16 800 000	3 237 000	20 037 000	20 037 000
		16 800 000	3 237 000	20 037 000	20 037 000

Not 8 Inventarier och installationer		2018-12-31	2017-12-31
Årets investering - 6 Robotgräsklippare		94 680	0
Utgående anskaffningsvärden		94 680	0
Årets avskrivningar		-18 936	0
Utgående avskrivningar		-18 936	0
Utgående bokfört värde		75 744	0

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 9 Övriga fordringar		2018-12-31	2017-12-31
Avräkning HSB Sydost		784 837	1 125 771
		784 837	1 125 771

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2018-12-31	2017-12-31
Förutbetald försäkring		38 136	37 039
Förutbetald kabel-TV och bredband		11 102	10 867
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		24 881	1 344
		74 119	49 250

My

Not 11 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 165 000	0	516 178	2 051 951	494 161
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			247 000	247 161	-494 161
Årets Resultat					391 256
Belopp vid årets utgång	5 165 000	0	763 178	2 299 112	391 256

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	2019-03-04	1,20%	2019-03-04	2 188 695	153 884
Stadshypotek AB	2020-01-30	1,54%	2020-01-30	5 867 120	80 000
Stadshypotek AB	2021-12-01	1,38%	2021-12-01	3 488 905	120 000
Swedbank Hypotek AB	2024-01-11	2,19%	2024-01-11	3 447 350	0
				14 992 070	353 884

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	14 638 186
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,60%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 415 536
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	13 222 650
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

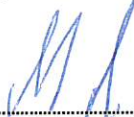
Fastighetsinteckning	20 640 000	20 640 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	20 640 000	20 640 000

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder	0	1 645
	0	1 645

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och arvoden	20 000	22 000
Upplupna sociala avgifter	6 284	6 912
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	49 621	45 016
Upplupna räntekostnader	28 171	28 696
Upplupen revision	22 500	22 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	99 623	146 318
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31 850	1 480
	<u>258 049</u>	<u>272 922</u>

Växjö 9/4 2019



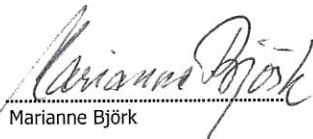
Mattias Andersson




Eva Bergzen



Kerstin Petersén



Marianne Björk



Annika Stensson

Min revisionsberättelse har avgivits 2019-04-26



Rolf Svensson

Revisor vald av föreningsstämman

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Bo Klok Fjällskivlingen

Org.nr 769605-3086

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bo Klok Fjällskivlingen för räkenskapsåret 2018.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Bo Klok Fjällskivlingen för räkenskapsåret 2018.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Växjö den 26 april 2019



Rolf Svensson
Revisor