

Årsredovisning
för
Brf Europa i Växjö

769624-0485

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Brf Europa i Växjö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Europa 19, Växjö. På fastigheten har uppförts två flerbostadshus innehållande 24 stycken lägenheter med en lägenhetsyta på 1 907 kvm.

Månadsavgifter

Avgifterna för bostäderna utgjorde 2020 igenomsnitt 620 kr per kvadratmeter lägenhetsyta och år.

Fastighetsförsäkring

Fastighetsförsäkring är tecknad i Länsförsäkringar Kronoberg till fullvärde.

Firmatecknare

Firman tecknas av två i förening av ledarmöterna.

Medlemmar

Föreningen har 36 medlemmar den 31 december 2020.

Lägenhetsöverlåtelse

Tre lägenhetsöverlåtelse har skett under året. Genomsnittspriset var ca 21 953 (21 875) kronor per kvm.

Lån

Förenings belåning uppgår till 10 082 (10 130) kr/kvm 2020-12-31.

Styrelsen

Föreningen har följande styrelseledamöter:

Ordförande

Ingmar Frantz

Ledamöter

Bengt Carlsson

Bert Vilhelmsson

Maria Adolfsson

Staffan Schylander

Suppleant

Alexander Hjertberg

Föreningen har sitt säte i VÄXJÖ.

Flerårsöversikt (tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 182	1 182	1 182	1 182
Resultat efter finansiella poster	347	246	262	214
Soliditet (%)	58,3	58,0	57,6	57,5

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	26 130 000	343 000	378 240	246 092	27 097 332
Disposition av föregående års resultat:		73 000	173 092	-246 092	0
Årets resultat				347 242	347 242
Belopp vid årets utgång	26 130 000	416 000	551 332	347 242	27 444 574

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	551 332
årets vinst	347 242
	898 574

disponeras så att	
Avsättning yttre underhåll	80 000
i ny räkning överföres	818 574
	898 574

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2020-01-01	2019-01-01
	1	-2020-12-31	-2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 181 756	1 181 846
Övriga rörelseintäkter		5 050	13 818
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 186 806	1 195 664
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-277 825	-379 909
Övriga externa kostnader	4	-74 855	-81 386
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-207 572	-207 572
Summa rörelsekostnader		-560 252	-668 867
Rörelseresultat		626 554	526 797
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-279 312	-280 705
Summa finansiella poster		-279 312	-280 705
Resultat efter finansiella poster		347 242	246 092
Resultat före skatt		347 242	246 092
Årets resultat		347 242	246 092

Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	44 461 005	44 663 622
Inventarier, verktyg och installationer	8	13 561	18 516
Summa materiella anläggningstillgångar		44 474 566	44 682 138

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	753 500	621 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		753 500	621 500
Summa anläggningstillgångar		45 228 066	45 303 638

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		210 606	209 108
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	21 322	21 099
Summa kortfristiga fordringar		231 928	230 207

Kassa och bank

Kassa och bank		1 577 503	1 222 465
Summa kassa och bank		1 577 503	1 222 465
Summa omsättningstillgångar		1 809 431	1 452 672

SUMMA TILLGÅNGAR

47 037 497

46 756 310

Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

26 130 000

26 130 000

Fond för yttre underhåll

416 000

343 000

Summa bundet eget kapital

26 546 000

26 473 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

551 332

378 240

Årets resultat

347 242

246 092

Summa fritt eget kapital

898 574

624 332

Summa eget kapital

27 444 574

27 097 332

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11

19 232 620

19 317 604

Summa långfristiga skulder

19 232 620

19 317 604

Kortfristiga skulder

Övriga skulder

10 896

5 556

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

349 407

335 818

Summa kortfristiga skulder

360 303

341 374

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

47 037 497

46 756 310

Kassaflödesanalys

	Not 1	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		347 242	246 092
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		207 572	207 572
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		554 814	453 664
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-1 498	4 925
Förändring av kortfristiga fordringar		-223	-8 081
Förändring av kortfristiga skulder		18 928	16 659
Kassaflöde från den löpande verksamheten		572 021	467 167
Investeringsverksamheten			
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-132 000	-132 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-132 000	-132 000
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-84 984	-84 984
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-84 984	-84 984
Årets kassaflöde		355 037	250 183
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 222 465	972 282
Likvida medel vid årets slut		1 577 502	1 222 465

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	200 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2020	2019
Månadsavgifter	1 181 736	1 181 736
Öres- och kronutjämning	20	110
	1 181 756	1 181 846

Not 3 Fastighetskostnader

	2020	2019
El	66 781	59 506
Energitjänster	23 375	35 750
V/A	20 171	48 996
Avfall/renhållning	30 722	32 348
Poolkostnader	53 102	48 136
Trädgård/snöröjning	13 183	23 856
Försäkring fastighet	33 187	32 165
Övriga fastighetskostnader	7 835	3 032
Reparation/underhåll	28 442	92 144
Årsmöten m.m	1 027	3 977
	277 825	379 910

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Förbrukningsinventarier	4 806	15 323
Förbrukningsmaterial	489	4 070
Ersättning till revisor	10 000	11 561
Redovisningstjänster	30 000	30 000
Bankkostnader	2 496	2 376
Styrelsearvoden	19 496	12 500
Kontorsmateriel	1 833	1 852
Lagstadgade sociala avgifter	2 426	1 806
Postbefordran	440	0
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	2 870	1 898
	74 856	81 386

Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020	2019
Avskrivningar på byggnader	202 617	202 617
Avskrivningar på inventarier och verktyg	4 955	4 955
	207 572	207 572

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Ränta fastighet	279 312	280 705
	279 312	280 705

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	45 998 118	45 998 118
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 998 118	45 998 118
Ingående avskrivningar	-1 334 496	-1 131 879
Årets avskrivningar	-202 617	-202 617
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 537 113	-1 334 496
Utgående redovisat värde	44 461 005	44 663 622

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 774	24 774
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 774	24 774
Ingående avskrivningar	-6 258	-1 303
Årets avskrivningar	-4 955	-4 955
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 213	-6 258
Utgående redovisat värde	13 561	18 516

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	621 500	489 500
Inköp	132 000	132 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	753 500	621 500
Utgående redovisat värde	753 500	621 500

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsförsäkring	13 822	13 599
Ekonomisk förvaltning	7 500	7 500
	21 322	21 099

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek 965019	1,64	2023-06-01	6 028 112	6 113 096
Stadshypotek 861793	1,35	2024-06-01	6 623 000	6 623 000
Stadshypotek 912341	1,37	2021-06-01	6 581 508	6 581 508
			19 232 620	19 317 604
Kortfristig del av långfristig skuld			84 984	84 984

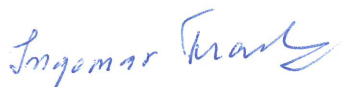
Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda månadsavgifter	295 434	294 434
Övriga upplupna kostnader o förutbetalda intäkter	53 972	41 384
	349 406	335 818

Not 13 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	19 870 000	19 870 000
	19 870 000	19 870 000

Växjö 2021-04-30



Ingemar Frantz
Ordförande



Bengt Carlsson



Bert Vilhelmsson



Maria Adolfsson



Staffan Schylander

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-05-04



Pether Svensson
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Europa i Växjö
Org.nr 769624-0485

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Europa i Växjö för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Europa i Växjös finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Europa i Växjö enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är lämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa

beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Europa i Växjö för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Europa i Växjö enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller

förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. 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.

Växjö den 4 maj 2021

Pether Svensson
Godkänd revisor