

ÅRSREDOVISNING 2019

Brf Bo Klok Fjällskivlingen i Växjö

Styrelsens redovisning för verksamhetsåret 2019-01-01 – 2019-12-31

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 22 augusti 2019.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 maj 2019. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 8. På stämman togs beslut om att anta nya stadgar.



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

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

Suppleanter: Lena Bergstedt
Hans Stefansson

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

Ordinarie ledamöter: Kerstin Petersén, ordförande
Annika Stensson, vice ordförande
Eva Bergzén, sekreterare
Marianne Björk
Alfred Ahlander

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 6 protokollförda möten. Föreningens firma har under året tecknats av Kerstin Petersén, Annika Stensson, Marianne Björk och Eva Bergzén, två i förening.

Revisor har varit Rolf Svensson vald vid föreningsstämman. Valberedningen har bestått av Margareta Johansson (ordförande) 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.

Kollektivt bostadsrättstillägg innebär att alla föreningens bostäder som är upplåtna med bostadsrätt är försäkrade. Medlemmen behöver därför inte teckna eget bostadsrättstillägg tillsammans med sin hemförsäkring. Bostadsrättstillägget kan ersätta skador på egendom som medlemmen ansvarar för i lägenheten samt i övriga utrymmen som ingår i upplåtelsen. Vid ersatt skada betalas normalt självrisk och åldersavdrag av medlemmen.

Uppvärmning sker med fjärrvärme. Värmekostnaden ingår i årsavgiften. Ventilationen är mekanisk frånluft. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd.

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).
2019 Målning av samtliga ytterdörrar, oljning av pelare och trappor.



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

Samtliga ytterdörrar har målats och trappor, pelare och balkonger har behandlats med träolja.

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.

Besiktning av vindar, takluckor och luftarna till avloppen utfördes den 3 december 2019 av HSB Sydost och Torkovent AB. Vid besiktningen upptäcktes ett läckage från luftare, några glipor i takluckor och att luftarna till avloppen behöver bytas upp på taken.

Årsavgiften var oförändrad under 2019. Styrelsen har vidare beslutat att inte ändra årsavgiften per 2020-01-01. Årsavgifterna för bostadslägenheterna uppgår 2020-01-01 i genomsnitt till 918 kr/kvm inkl värme, vatten och lägenhetsel.

Budget för 2020 visar ett överskott med 80 000 kr. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 290 000 kr. Räntekostnaderna har beräknats till 261 000 kr.

Medlemsinformation

Av föreningens 36 bostadsrätter har under året 7 (4) lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 37 (38). 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	2019	2018	2017	2016	2015
Fjärrvärmeförbrukning i MWh	286	295	283	272	238
Omräkning till normalår i MWh	313	318	298	294	257
Värmekostnad (kr/kvm*)	126	128	116	106	95
El i MWh	92	92	88	96	97
Vatten i kbm	2 162	2 094	1 947	1 942	2 054
Vatten i kbm per bostadsrätt	60	58	54	54	57
Nettoomsättning (tkr)	1 839	1 835	1 837	1 839	1 818
Resultat efter finansiella poster	120	391	494	368	137
Balansomslutning (tkr)	23 700	24 001	24 446	24 638	25 057
Eget kapital (tkr)	8 738	8 619	8 227	7 733	7 365
Soliditet (%)	36,9	35,9	33,7	31,4	29,4
Likviditet (%)	117	116	162	153	252
Taxeringsvärde (tkr)	23 482	20 037	20 037	20 037	17 788
-varav byggnad (tkr)	19 000	16 800	16 800	16 800	14 800
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	918	918	918	918	908
Total låneskuld (tkr)	14 638	14 992	15 846	16 500	17 334
Låneskuld (kr/kvm*)	7 348	7 526	7 955	8 283	8 702
Underhållsfond (tkr)	1 019	763	516	433	350
Avskrivning (kr/kvm*)	114	114	105	105	102
Räntekostnader (kr/kvm*)	121	122	125	178	196

*=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.

24

Förändringar i eget kapital

	Medlems- Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 165 000		763 178	2 299 112	391 256
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			256 000	135 256	-391 256
Årets resultat					119 929
Belopp vid årets utgång	5 165 000		1 019 178	2 434 369	119 929

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	2 434 368,62
Årets resultat	119 929,45
Summa till stämmans förfogande	2 554 298,07

Resultatdisposition görs enligt föreningens stadgar § 28.

Det över- eller underskott som kan uppstå på bostadsrättsföreningens verksamhet ska, efter underhållsfondering balanseras i ny räkning.

Styrelsen föreslår följande disposition

Överföring till underhållsfond enligt underhållsplan	266 000,00
Uttag ur underhållsfond motsvarande årets kostnad	-318 750,00
Förändring av underhållsfond	-52 750,00
Balanserat resultat	<u>2 607 048,07</u>
Summa	2 554 298,07

Resultat efter underhållsjustering

Årets resultat	119 929,45
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-266 000,00
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	318 750,00
Resultat efter underhållsjustering	172 679,45

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 839 188	1 835 074
Summa rörelseintäkter		1 839 188	1 835 074
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 122 564	-845 443
Övriga externa kostnader	Not 4	-90 632	-90 210
Personalkostnader och arvode	Not 5	-38 421	-36 819
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-227 435	-227 435
Summa rörelsekostnader		-1 479 052	-1 199 907
Rörelseresultat		360 136	635 167
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-240 207	-243 911
Summa finansiella poster		-240 207	-243 911
Resultat efter finansiella poster		119 929	391 256
Resultat före skatt		119 929	391 256
Årets resultat		119 929	391 256



Balansräkning**2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar*****Materiella anläggningstillgångar***

Byggnader och mark

Not 7 22 852 734 23 061 233

Inventarier och installationer

Not 8 56 808 75 744

Summa materiella anläggningstillgångar

22 909 542 23 136 977

Summa anläggningstillgångar**22 909 542 23 136 977****Omsättningstillgångar*****Kortfristiga fordringar***

Avgifts-,hyres och andra kundfordringar

1 163 4 809

Övriga fordringar

Not 9 774 174 784 837

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 15 247 74 119

Summa kortfristiga fordringar

790 584 863 765

Summa omsättningstillgångar**790 584 863 765****Summa tillgångar****23 700 126 24 000 742**

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

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

Medlemsinsatser	5 165 000	5 165 000
Fond för yttre underhåll	1 019 178	763 178
Summa bundet eget kapital	6 184 178	5 928 178

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 434 369	2 299 112
Årets resultat	119 929	391 256
Summa fritt eget kapital	2 554 298	2 690 369

Summa eget kapital

Not 11 **8 738 476** **8 618 547**

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	14 284 302	14 638 186
Summa långfristiga skulder	14 284 302	14 638 186

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	353 884	353 884
Leverantörsskulder	49 849	127 518
Skatteskulder	4 127	4 558
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	269 488	258 049
Summa kortfristiga skulder	677 348	744 009

Summa skulder

14 961 650 **15 382 195**

Summa eget kapital och skulder

23 700 126 **24 000 742**

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 101 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 1 377 kronor per lägenhet 2019.

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

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privathostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

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



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Arsavgifter bostäder	1 827 792	1 827 792
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	11 396	7 282
		1 839 188	1 835 074
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-21 307	-76 341
	El	-145 497	-148 690
	Uppvärmning	-251 401	-255 243
	Vatten	-119 784	-117 564
	Renhållning	-44 978	-43 393
	TV, bredband, iptelefoni	-44 414	-43 470
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-89 145	-77 710
	Försäkringar	-35 196	-34 186
	Fastighetsskatt	-49 572	-48 132
	Periodiskt underhåll	-318 750	0
	Övriga driftskostnader	-2 520	-714
		-1 122 564	-845 443
	Specifikation till periodiskt underhåll		
	Underhåll huskropp utvändigt	-318 750	0
		-318 750	0
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-7 939	-7 654
	Förvaltningskostnader	-62 705	-63 126
	Kostnader överlåtelse och panter	-11 395	-7 282
	Föreningsverksamhet	-1 298	-741
	Kontorsutrustning och -material	-1 027	-648
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-90	0
	Stämman och styrelse	-6 178	-10 759
		-90 632	-90 210
Not 5	Personalkostnader		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-29 100	-27 800
	Övriga arvoden	-1 200	-1 800
	Sociala avgifter	-8 121	-7 219
		-38 421	-36 819
Not 6	Avskrivningar		
	Byggnader	-202 550	-202 550
	Markanläggningar	-5 949	-5 949
	Maskiner och inventarier	-18 936	-18 936
		-227 435	-227 435



Not 7	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Ackumulerade 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

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-2 710 900	-2 508 350
Årets avskrivningar byggnader	-202 550	-202 550
Ingående avskrivningar markanläggningar	-17 839	-11 890
Årets avskrivningar markanläggningar	-5 949	-5 949
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 937 238	-2 728 739

Utgående bokfört värde

22 852 734	23 061 233
-------------------	-------------------

Bokförda värden byggnader	20 457 550	20 660 100
Bokförda värden mark	2 300 000	2 300 000
Bokförda värden markanläggningar	95 184	101 133

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2001	19 000 000	4 482 000	23 482 000	20 037 000
		19 000 000	4 482 000	23 482 000	20 037 000

Not 8	Inventarier och installationer
-------	--------------------------------

Ingående anskaffningsvärden	94 680	0
Årets investeringar	0	94 680
Utgående anskaffningsvärden	94 680	94 680

Ingående avskrivningar	-18 936	0
Årets avskrivningar	-18 936	-18 936
Utgående avskrivningar	-37 872	-18 936

Utgående bokfört värde

56 808	75 744
---------------	---------------

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 9	Övriga fordringar
-------	-------------------

Avräkning HSB	774 174	784 837
	774 174	784 837

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda försäkring	2 940	38 136
Förutbetalda kabel-TV och bredband	11 377	11 102
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	930	24 881
	15 247	74 119

Not 11 Eget kapital					
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 165 000	0	763 178	2 299 112	391 256
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			256 000	135 256	-391 256
Årets Resultat					119 929
Belopp vid årets utgång	5 165 000	0	1 019 178	2 434 369	119 929

Not 12 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	2020-01-30	1,54%	2020-01-30	5 787 120	80 000
Stadshypotek AB	2021-12-01	1,38%	2021-12-01	3 368 905	120 000
Stadshypotek AB	2023-03-01	1,32%	2023-03-01	2 034 811	153 884
Swedbank Hypotek AB	2024-01-11	2,19%	2024-01-11	3 447 350	0
				14 638 186	353 884

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	14 284 302
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,63%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 415 536
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	12 868 766
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 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och arvoden	24 000	20 000
Upplupna sociala avgifter	7 541	6 284
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	47 171	49 621
Upplupna räntekostnader	27 813	28 171
Upplupen revision	22 500	22 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	140 463	99 623
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	31 850
	269 488	258 049

Växjö

5/4 2020


Kerstin Petersén



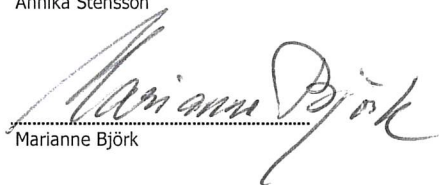
Annika Stensson



Eva Bergzen



Alfred Ahlander



Marianne Björk

Min revisionsberättelse har avgivits 2020- **04-22**


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 2019.

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 2019 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 2019.

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 22 april 2020


Rolf Svensson
Revisor