

ÅRSREDOVISNING 2018

Bostadsrättsförening Hovshagakastalen 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 2006 på fastigheten Kastalen 1 i Växjö, som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Kungsgårdsvägen 51-97 (udda nummer), postnummer 352 63 Växjö. Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 25 maj 2005.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 3 maj 2018. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 30. På stämman beslutades om nya stadgar på grund av ändringar i Lagen om Ekonomiska föreningar 2016-07-01. Extrastämma hölls den 24 maj 2018. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 26. På stämman togs det andra beslutet att anta nya stadgar.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 15 oktober 2018.

Styrelse

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

Ordinarie ledamöter: Erik Bratell, ordförande
Joakim Karlsson, vice ordförande
Jenny Åhman, Sekreterare
Linn Johansson
Tomas Nilsson

Suppleant: Samuel Westh
Peter Kreymann

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

Ordinarie ledamöter: Joakim Karlsson, ordförande
Jenny Åhman, vice ordförande
Erik Bratell, sekreterare
Samuel Westh
Linda Edevik

Suppleant: Peter Kreymann
Johnny Andersson

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Joakim Karlsson och Jenny Åhman samt suppleanten Peter Kreymann. Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda möten. Föreningens firma har under året tecknats av styrelsen i sin helhet eller av Jenny Åhman, Linda Edevik och Erik Bratell, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Anders Rydberg med Torbjörn Möcander som suppleant, valda vid föreningsstämman.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Tina Månsson (ordförande) och Johan Alsterin.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Sydost. Fastighetsskötseln har ombesörjts av medlemmar samt Trädgårdstjänst. Snörenhållningen har ombesörjts av Maskin & Mekan I Växjö.

Fastighetsuppgifter

Föreningens lägenheter fördelas enligt följande.

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
6 rum	7	
5 rum	4	
4 rum	8	
<u>3 rum</u>	<u>5</u>	
Lägenheter bostadsrätt	24	2 970
Besöksparkeringar	6	

Gemensamma utrymmen

Föreningen har ett teknikhus med vattenavläsning, marksänd TV samt diverse gemensamma trädgårdsredskap.

Försäkringar

Fastigheten är försäkrad i DINA Försäkringar Sydost. Uppvärmning sker med fjärrvärme. Värmekostnad, hushållsel samt vatten betalas direkt av medlemmarna.

Större underhåll, investeringar, OVK m.m.

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2016-2017	Fasadmålning, lofthus
2016-2017	Ombyggnation cykel- och pergolaförråd
2017	Utbyte staket runt soptunnor
2018	OVK (obligatorisk ventilationskontroll)
2018	Energideklaration

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll, investeringar, reparationer, OVK m.m. under året

Årlig fastighetsbesiktning utfördes den 7 juni 2018 av styrelsen.

Föreningen har en underhållsplan som har uppdaterats under 2018. Några väsentliga brister har inte framkommit. Mindre brister åtgärdades på plats eller i samband med höstens städdag. Andra åtgärder av föreningen som planeras är byte av 9 fönsterdörrar, 1 köksfönster och 1 ytterdörr.

Studie- och fritidsverksamhet

Under året har föreningen anordnat vår- och höststädning.

Årsavgifter

Årsavgiften var oförändrad under 2018. Styrelsen har vidare beslutat att inte höja årsavgiften per den 1 januari 2019. 2019-01-01 uppgår avgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 549 kr/kvm.

Medlemsinformation

Av föreningens 24 bostadsrätter har under året 1 (1) lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 43 (41). 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
Nettoomsättning (tkr)	1 730	1 727	3 347	1 637
Resultat efter finansiella poster	576	-740	-29	-37
Balansomslutning (tkr)	53 365	53 130	53 793	54 081
Eget kapital (tkr)	23 452	22 876	23 616	23 645
Soliditet (%)	43,9	43,0	43,9	43,7
Taxeringsvärde (tkr)	38 929	28 764	28 764	28 764
-varav byggnad (tkr)	28 537	19 668	19 668	19 668
Likviditet (%)	134	106	144	141
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	549	549	549	549
Total låneskuld (tkr)	29 768	29 932	29 797	29 950
Låneskuld (kr/kvm*)	10 023	10 078	10 033	10 084
Underhållsfond (tkr)	73	0	927	844
Avskrivning (kr/kvm*)	133	133	124	124
Räntekostnader (kr/kvm*)	72	99	145	240
Räntekostnader (kr/kvm*)	18,3	18,4	18,3	-

*Bostadsrättsyta

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.

Räntekänslighet = Beskriver räntans påverkan på årsavgifterna och hur känslig föreningen är för ev. räntehöjningar.

Förväntad framtida utveckling

Budget 2019

Budget 2019 är i balans. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 83 000 kr. Räntekostnaderna har beräknats till 510 000 kr.



Förändringar i eget kapital

	Medlems- Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Dispositions- fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	22 530 000	0	0	1 085 927	-739 662
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				-739 662	739 662
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			83 000	-83 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-9 664	9 664	
Årets resultat					576 168
Belopp vid årets utgång	22 530 000	0	73 336	272 929	576 168

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Dispositionsfond före reservering/ianspråkstagande av underhållsfond	346 265,25
Årets resultat	576 168,13
Summa till stämmans förfogande	922 433,38

Styrelsen föreslår följande disposition

Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	-9 664,00
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	83 000,00

Summa **849 097,88**

AA
BB
7h

Resultaträkning	Not 1	2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 730 303	1 726 502
Summa rörelseintäkter		1 730 303	1 726 502
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-486 906	-1 717 774
Övriga externa kostnader	Not 4	-51 267	-52 224
Personalkostnader och arvode	Not 5	-7 408	-5 906
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-396 130	-396 130
Summa rörelsekostnader		-941 711	-2 172 034
Rörelseresultat		788 592	-445 533
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 000	64
Räntekostnader och liknande resultatposter		-213 424	-294 193
Summa finansiella poster		-212 424	-294 129
Resultat efter finansiella poster		576 168	-739 662
Resultat före skatt		576 168	-739 662
Årets resultat		576 168	-739 662

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	52 232 888	52 629 018
Summa materiella anläggningstillgångar		52 232 888	52 629 018

Summa anläggningstillgångar

52 232 888	52 629 018
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-,hyres och andra kundfordringar		0	75
Övriga fordringar	Not 8	590 828	468 937
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	40 741	32 367
Summa kortfristiga fordringar		631 569	501 379

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 10	500 000	0
Summa kortfristiga placeringar		500 000	0

Kassa och bank

Not 11	62	61
--------	----	----

Summa kassa och bank

62	61
-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar

1 131 631	501 440
------------------	----------------

Summa tillgångar

53 364 519	53 130 458
-------------------	-------------------

Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	22 530 000	22 530 000
Fond för yttre underhåll	73 336	0
Summa bundet eget kapital	22 603 336	22 530 000

Fritt eget kapital

Dispositionsfond	272 929	1 085 927
Årets resultat	576 168	-739 662
Summa fritt eget kapital	849 097	346 265

Summa eget kapitalNot 12 **23 452 433** **22 876 265**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13 29 064 916	29 779 444
Summa långfristiga skulder	29 064 916	29 779 444

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	702 704	152 704
Leverantörsskulder	38 352	77 859
Skatteskulder	18 374	23 123
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 87 739	221 063
Summa kortfristiga skulder	847 169	474 749

Summa skulder**29 912 085** **30 254 193****Summa eget kapital och skulder****53 364 519** **53 130 458**

JA

Ar

TB

7h

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 108 år. Avskrivningsprocenten blir då 0,88 %/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 småhus är 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 7 812 kronor per lägenhet 2018.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr (0 kr).

JA
J ES
72

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 630 020	1 630 020
	Årsavgift konsumtionsavgift vatten	98 022	94 916
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	2 261	1 568
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	0	-2
		1 730 303	1 726 502
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-27 293	-13 150
	El	-7 260	-6 792
	Vatten	-101 040	-100 842
	Renhållning	0	-7 476
	Obligatoriska besiktningar (OVK och energideklaration)	-74 500	0
	Serviceavtal (energitjänst)	-5 475	0
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-34 712	-60 612
	Försäkringar	-30 882	-25 442
	Fastighetsskatt	-187 488	-184 488
	Periodiskt underhåll	-9 664	-1 310 252
	Övriga driftskostnader	-8 592	-8 720
		-486 906	-1 717 774
	Specifikation till periodiskt underhåll		
	Underhåll installationer (byte cirkulationspump)	-4 789	0
	Underhåll huskropp utvändigt	0	-1 296 556
	Underhåll mark och utemiljö	-4 875	-13 696
		-9 664	-1 310 252
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Förvaltningskostnader	-41 678	-37 264
	Kostnader överlåtelse och panter	-1 820	-2 464
	Föreningsverksamhet	-1 369	-1 087
	Förbrukningsinventarier	-2 417	-3 900
	Stämma och styrelse	-3 983	-7 510
		-51 267	-52 224
Not 5	Personalkostnader		
	Medelantal anställda	<1	<1
	Arvode till styrelsen	-3 500	-3 500
	Revisionsarvode	-995	-994
	Sociala avgifter	-1 413	-1 412
	Utbildning	-1 500	0
		-7 408	-5 906
Not 6	Avskrivningar		
	Byggnader	-396 130	-396 130
		-396 130	-396 130

Not 7 Byggnader och mark		2018-12-31	2017-12-31		
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		44 769 075	44 769 075		
Ingående anskaffningsvärde mark		9 846 925	9 846 925		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		54 616 000	54 616 000		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader		-1 986 982	-1 590 852		
Årets avskrivningar byggnader		-396 130	-396 130		
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-2 383 112	-1 986 982		
Utgående bokfört värde		52 232 888	52 629 018		
Bokförda värden byggnader		42 385 963	42 782 093		
Bokförda värden mark		9 846 925	9 846 925		
Fastighetsbeteckning:					
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	2006	28 537 000	10 392 000	38 929 000	28 764 000
		28 537 000	10 392 000	38 929 000	28 764 000
Not 8 Övriga fordringar					
Avräkning HSB				590 828	468 937
				590 828	468 937
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetald försäkring				26 279	25 626
Förutbetald el, värme, vatten, renhållning				600	0
Upplupen intäkt el, värme, vatten				8 382	6 741
Upplupna ränteintäkter				1 000	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				4 480	0
				40 741	32 367
Not 10 Kortfristiga placeringar					
Placering HSB 6 mån		Räntesats	Förfalldag		
		0,60%	2019-03-01	500 000	0
				500 000	0
Not 11 Kassa och bank					
SBAB				62	62
				62	61
Not 12 Eget kapital					
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Fond yttre underhåll	Dispositionsfond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	22 530 000	0	0	1 085 927	-739 662
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	-739 662	739 662
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			83 000	-83 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-9 664	9 664	
Årets Resultat					576 168
Belopp vid årets utgång	22 530 000	0	73 336	272 929	576 168

JA
SW EB
72

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB		0,79%	2019-02-28 ^{*)}	7 000 000	0
Swedbank Hypotek AB		0,72%	2019-11-28	16 560 000	500 000
Swedbank Hypotek AB		0,67%	2019-08-28	4 502 500	50 000
Swedbank Hypotek AB		0,79%	2019-02-28	1 705 120	152 704
				29 767 620	702 704

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	29 064 916
Genomsnittsräntan vid årets utgång	0,73%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 810 816
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	26 254 100
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckning varav i eget förvar	32 075 000	32 075 000
Summa ställda säkerheter	32 075 000	32 075 000


Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	8 990	4 495
Upplupna sociala avgifter	2 825	1 412
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	1 381	3 286
Upplupna räntekostnader	19 401	36 541
Förutbetalda intäkt el, värme, vatten	0	1 465
Förutbetalda årsavgifter och hyror	55 142	144 163
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	29 701
	87 739	221 063

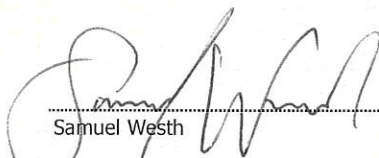
Växjö 31/3 2019


Joakim Karlsson


Jenny Åhman


Erik Bratell


Linda Edevik


Samuel Westh

Vår revisionsberättelse har avgivits 2019-03 - 31


Anders Rydberg
Revisor vald av föreningsstämman



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF. HOVSHAGAKASTALEN I VÄXJÖ,

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF HOVSHAGAKASTALEN I VÄXJÖ för räkenskapsåret 2018. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och för 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 revisionssed 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 handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för uttalandet 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 årsredovisningslagens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Växjö den 13 mars 2019

Anders Rydberg
Av föreningen vald revisor



