

Årsredovisning för  
**Bostadsrättsföreningen Växjö Tor 5**  
769633-6564

Räkenskapsåret  
**2017-01-10 - 2017-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-10
Övriga noter	11
Underskrifter	11

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Växjö Tor 5, 769633-6564 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-10 - 2017-12-31

### Verksamheten

#### **Information om verksamheten**

Bostadsrättsföreningen Växjö Tor 5 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2017-01-10. Föreningen har sitt säte i Växjö.

#### **Föreningens byggnad**

Föreningen äger fastigheten Tor 5 som uppfördes 1958. Fastigheten består av 19 lägenheter.

Adresser: Klostergatan 18 och Nygatan 14 Växjö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, styrelseansvar, ohyra samt bostadsrättstillägget för samtliga lägenheter.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

<i>Antal</i>	<i>rok</i>	<i>yta, m<sup>2</sup></i>
1	1	22
3	2	183
4	3	351
9	4	974
2	5	256
<b>19</b>		<b>1 786</b>

Föreningen har 3 st lokaler om 97 kvm.

#### *Fastighetsförvaltning*

Den administrativa förvaltningen har ombesörjts av AB Jönköpingsbostäder.

### Föreningsfrågor

#### *Medlemsinformation*

Föreningen hade vid årets början 0 medlemmar och årets slut 24 medlemmar.

#### *Överlåtelse*

15 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 0 överlåtelse skett. Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift om högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med högst 1 % av basbeloppet.

*Styrelseledamöter*

*Styrelsen från den extra föreningsstämman 26 september 2017*

Bert Augustsson	Ledamot
Kent Bergsjö	Ledamot
Ivan Grubisic	Ledamot
Therese Jacobsson	Ledamot
Ulf Lutteman	Suppleant
Magnus Rosén	Suppleant

*Firmatecknare*

Firman tecknas av styrelsen alternativt av två ledamöter i förening.

*Revisorer*

Ordinarie: Anders Franzén

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under verksamhetsåret har följande investeringar och underhåll utförts:

Bostadsrättsföreningen bildades 20 juni 2017. Extra föreningsstämma hölls den 26 september för att besluta och välja styrelse. Föreningen består av totalt 19 lägenheter, av dessa är 15 bostadsrätter och 4 stycken hyrs ut. Föreningen har också tre stycken lokaler, av dessa är två stycken uthyrda.

Styrelsen har under året varit mycket aktiv:

Egen hemsida har skapats, information finns här om olika händelser. Styrelsen har haft två protokollförda sammanträden.

Avtal har skrivits med Axcell om fastighetsskötsel, samt att de skall upprätta en underhållsplan för fastigheten. Den ekonomiska redovisningen sköts av Advisorgruppen.

Vid Gemensam städdag röjde vi upp på den gröna ytan. förslag har kommit på hur vi skall kunna utnyttja denna. Styrelsen har beslutat att förslagsställarna skall arbeta vidare på detta.

Arbetsgrupper har bildats för att eventuellt byta våra fönster och när och hur vi skall genomföra ett stambyte. Belysning har satts upp ovanför garagen. Vi ombesörjer även själva bortforsling av papper samt även börjat sortera matavfall.

Det finns mycket vi kan göra tillsammans, att vara uppmärksamma på våra kostnader, ser till att förbättra vår miljö, både inomhus och utomhus. Tillsammans kan vi med förenade krafter skapa ett bra och trevligt boende i en välskött förening och vara bra hyresvärdar.

### **Föreningens ekonomi**

#### *Årets resultat och budget för nästa år*

Föreningen redovisar ett resultat före avsättning till underhållsfond om ca -1 708 061 kr.

#### *Årsavgifter*

Årsavgifterna för 2017 föreslås vara oförändrade och uppgår i genomsnitt till 276 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

#### *Fond för yttre underhåll*

Föreningen gör en årlig avsättning till yttre underhållsfond, för närvarande 48 000kr/år.

### **Flerårsöversikt**

	2017/2017	Belopp i kr
Nettoomsättning	640 069	
Resultat efter finansiella poster	-1 708 061	
Soliditet, %	51,7	
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/m <sup>2</sup>	276	
Lån, kr/m <sup>2</sup>	12 153	
Genomsnittlig skuldränta, %	0,62	
Driftskostnad, kr/m <sup>2</sup>	144	
Kassalikviditet, %	39	

**Eget kapital**

	<i>Insats- kapital</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Totalt eget kapital</i>
Belopp vid årets början	-	-	-	-	-
Inbet insatser och avgifter	29 295 000	-			
<i>Vinstdisp enl stämmobeslut</i>					
Underhållsfond, avsättning		3 140 000	-3 140 000		
Årets resultat				-1 708 061	-1 708 061
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>29 295 000</b>	<b>3 140 000</b>	<b>-3 140 000</b>	<b>-1 708 061</b>	<b>27 586 939</b>

**Resultatdisposition**

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-3 140 000
årets resultat	-1 708 061
Totalt	-4 848 061
balanseras i ny räkning	-4 848 061
Summa	-4 848 061

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-10- 2017-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>		
Avgifter och hyror	2	640 069
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>640 069</b>
<b>Rörelsekostnader</b>		
Fastighetskostnader	3	-260 667
Administrationskostnader	4	-372 895
Avskrivningar av byggnader	5	-176 121
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-809 683</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-169 614</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Räntekostnader		-113 447
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-113 447</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-283 061</b>
Bokslutsdispositioner		
Förändring av periodiseringsfonder		-1 425 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-1 425 000</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 708 061</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 708 061</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>		
Byggnader och mark	5	46 623 104
Summa materiella anläggningstillgångar		46 623 104
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>46 623 104</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		10 033
Summa kortfristiga fordringar		10 033
<b><i>Kassa och bank</i></b>		
Kassa och bank		628 159
Summa kassa och bank		628 159
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>638 192</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>47 261 296</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b><i>Eget kapital</i></b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatskapital		29 295 000
Summa bundet eget kapital		29 295 000
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat		-3 140 000
Årets resultat		-1 708 061
Summa fritt eget kapital		-4 848 061
<b>Summa eget kapital</b>		<b>24 446 939</b>
<b><i>Avsättningar</i></b>		
Övriga avsättningar		3 140 000
Summa avsättningar		3 140 000
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	6	18 025 000
Summa långfristiga skulder		18 025 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	6	120 000
Fond för inre reparationer		1 350 000
Leverantörsskulder		81 485
Övriga skulder		448
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		97 424
Summa kortfristiga skulder		1 649 357
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>47 261 296</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

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

#### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
-Byggnader	100

#### **Fond för yttre underhåll**

Föreningens fond för yttre underhåll klassificeras som bundet eget kapital. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

#### **Nyckeltalsdefinitioner**

Nettoomsättning	Föreningens intäkter
Resultat efter finansiella poster	Föreningens resultat
Soliditet (%)	Eget kapital dividerat med tillgångar
Årsavgift per m <sup>2</sup>	Årsavgifter bostäder dividerat med total bostadsyta
Lån per m <sup>2</sup>	Totala lån på balansdagen dividerat med total yta
Genomsnittlig skuldränta	Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder
Driftskostnad per m <sup>2</sup>	Årets driftskostnader dividerat med total yta. I driftskostnad ingår el, värme, vatten, renhållning, försäkring, kabel-TV, förbrukningsmaterial och fastighetsskötsel
Kassalikviditet	Visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. Är kassalikviditeten 100 % eller mer kan de kortfristiga skulderna betalas direkt

## Not 2 Avgifter och hyror

	2017-01-10- 2017-12-31
Årsavgifter bostäder	411 893
Hysesintäkter lokaler	39 690
Hysesintäkter lägenheter	159 886
Hysesintäkter garage, parkeringsplatser	28 600
<b>Summa avgifter och hyror</b>	<b>640 069</b>

## Not 3 Fastighetskostnader

	2017-01-10- 2017-12-31
<i>Driftskostnader</i>	
El	12 815
Värme	90 746
Vatten	29 652
Renhållning	13 379
Försäkring	12 957
Kabel-TV	12 578
Fastighetsskötsel entreprenad	39 819
Övriga fastighetskostnader	3 563
<i>Summa driftskostnader</i>	215 509
<i>Reparationer och underhåll</i>	
Löpande underhåll	45 158
<i>Summa reparationer och underhåll</i>	45 158
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>260 667</b>

## Not 4 Administrationskostnader

	2017-01-10- 2017-12-31
Ekonomisk förvaltning	15 624
Övriga förvaltningskostnader	357 271
<b>Summa</b>	<b>372 895</b>

## Not 5 Byggnader och mark

	2017-12-31
<hr/>	
Anskaffningsvärden:	
Byggnader	34 937 064
Mark	11 862 161
Summa anskaffningsvärden	<u>46 799 225</u>
Avskrivningar:	
Årets avskrivning byggnad	-176 121
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-176 121</u>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>46 623 104</b>
Taxeringsvärden	
Byggnader	11 943 000
Mark	4 055 000
Summa taxeringsvärden	<u>15 998 000</u>

## Not 6 Långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut

<i>Kreditinstitut</i>	<i>Ränta</i>	<i>Bundet t.o.m.</i>	<i>Belopp 2017-12-31</i>	<i>Belopp</i>
Inteckningslån	0,989		6 318 000	
Inteckningslån	0,989		1 181 000	
Inteckningslån	1,150		5 323 000	
Inteckningslån	1,750		5 323 000	
			<u>18 145 000</u>	-
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen			17 545 000	

## Not 7 Övriga noter

### Ställda säkerheter

2017-12-31

Panter och därmed jämförliga säkerheter som  
har ställts för egna skulder och avsättningar  
Pantbrev i fastigheten Tor 5

18 205 000

Summa ställda säkerheter

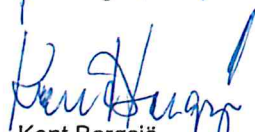
18 205 000

### Underskrifter

Växjö 2018-




Bert Augustsson



Kent Bergsjö



Therese Jacobsson



Ivan Grubisic



Leunart Axelsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 2018-03-18



Anders Franzén  
Revisor

## **Revisionsberättelse**

### **Till årsmötet i Bostadsrättsföreningen Växjö Tor 5 Organisationsnummer 769633-6564**

#### **Rapport om årsredovisningen**

Jag har granskat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Växjö Tor 5

#### *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 de 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 god revisionssed i Sverige. Jag har planerat och utfört 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 mitt 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 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

### **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Växjö Tor 5 för räkenskapsåret 2017-01-10 - 2017-12-31.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision.

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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 någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

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

#### **Uttalanden**

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker

att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Växjö 2018-03-27



Anders Franzén  
Revisor