

Årsredovisning för
Brf Boklok Sjötorpet i Växjö
769632-3927

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-10
Underskrifter	10

Årsredovisningen är framtagen
av föreningens styrelse i samarbete med
Förvaltnings AB Graden

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Boklok Sjötorpet i Växjö, 769632-3927 får härmed avge årsredovisning för 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta 28 bostadslägenheter medlemmarna under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning på fastigheten Kålgården 1 i Växjö Kommun. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Verksamheten

Föreningen bildades för att förvärva mark och uppföra 28 lägenheter fördelat på 18 kedjehus och 5 parhus i Växjö kommun.

Styrelsen har godkänt kostnadskalkylen och den blev intygsgiven 28 november 2016, och styrelsen har godkänt den ekonomiska planen och den blev intygsgiven 7 juni 2018.

Den 20 december 2016 erhöll man tillstånd att ta emot förskott från Bolagsverket.

Den 19 juni erhöll bostadsrättsföreningen tillstånd att upplåta från Bolagsverket.

Köpebrev för marken undertecknades 12 maj 2017.

Den ekonomiska förvaltningen har under året, enligt förvaltningsavtal, handhåfts av Förvaltnings AB Graden.

Fastighetsskötsel och snöröjning har handhåfts av RIAB Ingenjör AB.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Föreningen har sitt säte i Växjö.

Styrelsen

Ordinarie ledamot

Ordförande	Conny Lindstedt
Vice ordförande	Philip Rothén
Sekreterare	Emma Eryd
Kassör	Daniel Strandh
	Magdalena Byström

Suppleant

Andreas Engman
Cecilia Ermin
Martin Sigvardsson

Revisor

Grant Thornton Sweden AB

Valberedning

William Löf
Linnea Trulsson

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter - två i förening.

Styrelsen har beviljat 3 stycken lägenhetsöverlåtelser under året.

Styrelsen har ej beviljat någon andrahandsuthyrning under året.

Under året har styrelsen hållit 15 stycken protokollförda sammanträden i månaden samt en ordinarie föreningsstämma 2020-06-23.



Fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Kålgården 1, Växjö kommun
Adress:	Ekesåsvägen 59-113, Växjö
Byggår:	2018
Taxeringsvärde:	69 692 000 kr varav byggnadsvärde 50 792 000 kr
Lägenhetsfördelning:	28 lägenheter fördelade i 18 kedjehus och 5 parhus
Total boyta:	Ca 3 024 m ²
Fastighetens areal:	10 278 m ²

Lägenhetsfördelning	
4 rum och kök	28 st

P-anläggning	
P-platser	Parkering på egen uppfart
Gästparkering	5 st på gemensam gästparkering

Väsentliga händelser

- Vi har haft 15st styrelsemöten under året.
- Vi har köpt in och satt upp en trafikspegel för att öka säkerheten kring det gemensamma området vid sandlådan och förrådet.
- Vi har sen föreningsstämman i juni börjat att ge ut ett nyhetsbrev efter varje styrelsemöte för att berätta vad som pågår i föreningen.
- Vi har tillsatt en trädgårdsgrupp för att öka trivseln vid det gemensamma området.
- Vi anordnade en trädgårdsdag under september månad, där vi bjöd in medlemmarna för att fixa i ordning det gemensamma området. Där satte vi ut en hoppbage med plattor, skruvade upp basketkorgar, lade ut pallkragar för odling, köpte in fotbollsmål m.m.
- 2-års besiktningen genomfördes den 27 oktober. Endast mark och fasad besiktades p.g.a. de rådande omständigheterna med covid-19. Invändiga fel togs upp genom en felanmälningslista, men där endast akuta funktionsfel kommer åtgärdas. Övriga fel kommer tas upp på 5-års besiktningen.
- Avtalet med vår ekonomiska förvaltare Graden förnyades ett år framåt.
- Vi har nytecknat ett avtal om fastighetsskötsel med Crendo för 2021.

Styrelsen bedömer inte att utbrottet av Covid-19 skulle kunna få en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat på nya året. Styrelsen följer aktivt utvecklingen och kommer att vidta åtgärder om någon effekt uppstår.

Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Fond fastighets- underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	63 970 000	26 732		-36 227
Resultatdisp. enligt stämmobeslut			-36 227	36 227
Fondavsättning enligt stämmobeslut		90 720	-90 720	
Årets resultat				21 400
Vid årets slut	63 970 000	117 452	-126 947	21 400

Flerårsöversikt

	2020	2019	Belopp i kr 2018
Nettoomsättning	1 768 746	1 424 856	0
Resultat efter finansiella poster	21 400	-36 227	0
Soliditet, %	61,6	61,3	36
Balansomslutning	103 853 340	104 420 409	164 303 817
Nyckeltal i kr/m² boyta			
Årsavgift	561	550	
Lån	10 617	13 194	
Vattenkostnad	31	34	

Nyckeltal årsavgift år 2019 omräknat till helår för korrekt jämförelse.

Förslag till disposition av föreningens resultat

	Belopp i kr
Till stämmans förfogande står följande belopp	
balanserat resultat	-126 947
årets resultat	21 400
Total	-105 547
styrelsen föreslår följande disposition till stämman	
till föreningens fond fastighetsunderhåll reserveras enligt stadgarna	
ett belopp motsvarande minst 30 kr/ kvm bostadsarea för föreningens hus	90 720
balanseras i ny räkning	-69 320
Summa	21 400

mm

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 768 746	1 424 856
Övriga rörelseintäkter		0	1 024
Summa rörelseintäkter		1 768 746	1 425 880
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-246 721	-215 473
Personalkostnader	4	-39 086	-43 048
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-885 598	-736 758
Summa rörelsekostnader		-1 171 405	-995 279
Rörelseresultat		597 341	430 601
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-575 941	-466 828
Summa finansiella poster		-575 941	-466 828
Resultat efter finansiella poster		21 400	-36 227
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		21 400	-36 227
Skatter			
Årets resultat		21 400	-36 227

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5,6	102 427 644	103 313 242
Summa materiella anläggningstillgångar		102 427 644	103 313 242
Summa anläggningstillgångar		102 427 644	103 313 242
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		21	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		56 243	48 491
Summa kortfristiga fordringar		56 264	48 491
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 369 432	1 058 676
Summa kassa och bank		1 369 432	1 058 676
Summa omsättningstillgångar		1 425 696	1 107 167
SUMMA TILLGÅNGAR		103 853 340	104 420 409

mt

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		63 970 000	63 970 000
Fond fastighetsunderhåll		117 452	26 732
Summa bundet eget kapital		64 087 452	63 996 732
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-126 947	0
Årets resultat		21 400	-36 227
Summa fritt eget kapital		-105 547	-36 227
Summa eget kapital		63 981 905	63 960 505
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7,8	39 277 500	31 905 500
Summa långfristiga skulder		39 277 500	31 905 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	310 000	7 992 000
Leverantörsskulder		23 780	5 119
Skatteskulder		0	290 080
Övriga skulder		49 470	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		210 685	267 205
Summa kortfristiga skulder		593 935	8 554 404
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		103 853 340	104 420 409

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01-</i>	<i>2020-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	21 400	
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	893 984	
	915 384	
Betald skatt	-290 080	
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	625 304	
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-7 773	
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-7 678 775	
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-7 061 244	
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	7 682 000	
Amortering av låneskulder	-310 000	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	7 372 000	
Årets kassaflöde	310 756	
Likvida medel vid årets början	1 058 676	
Likvida medel vid årets slut	1 369 432	<i>ms</i>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.
Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.
Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter	1 696 266	1 387 773
Vatten	95 780	109 395
Regl enl avläsning	-48 762	-72 487
Vattendebitering moms	25 536	
Öresavrundning	-74	175
	1 768 746	1 424 856

Not 3 Övriga externa kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Ei	3 441	3 775
Vatten och avlopp	92 935	101 392
Snöröjning	5 632	3 875
Fastighetsskötsel inhyrd	18 883	25 740
Reparation och underhåll	7 168	0
Övriga driftskostnader	7 721	-625
Fastighetsförsäkring	47 416	37 078
Övriga föreningskostnader	17 718	6 562
Administrationskostnader	31 720	26 044
Extern revisionskostnad	11 873	10 000
Bankkostnader	2 213	1 632
Summa	246 720	215 473

Not 4 Personal

Arvoden andra ersättningar och sociala kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Arvoden	30 425	31 000
Bilersättning	0	4 575
Sociala kostnader	8 661	7 473
Summa	39 086	43 048

2019 års utfall avser år 2018 & 2019.

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	104 050 000	15 639 000
-Nyanskaffningar	0	88 411 000
	<u>104 050 000</u>	<u>104 050 000</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-736 758	0
-Årets avskrivning enligt plan	-885 598	-736 758
	<u>-1 622 356</u>	<u>-736 758</u>
Redovisat värde vid årets slut	102 427 644	103 313 242
Bokfört värde byggnader	86 788 644	87 674 242
Bokfört värde mark	15 639 000	15 639 000
	<u>102 427 644</u>	<u>103 313 242</u>

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	0	88 411 000
Omklassificeringar	0	-88 411 000
Redovisat värde vid årets slut	0	0

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Löptid	Ränta	2020-12-31	2019-12-31
Handelsbanken 13911			0	7 882 000
Handelsbanken 60295	2025-03-01	1,31%	7 682 000	0
Handelsbanken 13912	2022-03-01	1,24 %	7 979 500	8 009 500
Handelsbanken 13913	2023-03-01	1,42 %	11 963 000	12 003 000
Handelsbanken 13914	2024-03-01	1,69 %	11 963 000	12 003 000
Byggnadskreditiv				0
			39 587 500	39 897 500
<i>Snittränta 1,36%</i>				
Varav kortfristig del 1 år			-310 000	-110 000
Varav kortfristig del 1 år, förväntas omförhandlas				-7 882 000
Kvarstående långfristig del			39 277 500	31 905 500
Summa skulder långfristig del 1-5 år från balansdagen			<u>-39 277 500</u>	<u>-31 905 500</u>

Summa skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen 0 0

Not 8 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egen skuld och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	40 130 000	40 130 000
Summa ställda säkerhet	40 130 000	40 130 000

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Vi beslöt att höja avgiften med 2% fr.o.m. 1 januari 2021.
- Vi planerar för ytterligare en trädgårdsdag under våren.
- Vi planerar att sätta upp utebelysning runt det gemensamma området.
- Vi planerar att sätta ut farthinder på vägen mellan förrådet och kedjehusen.

Styrelsen bedömer inte att utbrottet av Covid-19 skulle kunna få en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat på nya året. Styrelsen följer aktivt utvecklingen och kommer att vidta åtgärder om någon effekt uppstår.

Underskrifter

Växjö 2021- 04-14

Conny Lindstedt
Styrelseordförande

Daniel Strandh

Philip Rothén

Magdalena Byström

Emma Eryd

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20/4 2021.

Grant Thornton Sweden AB

Boel Hansson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Boklok Sjötorpet i Växjö
Org.nr. 769632-3927

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Boklok Sjötorpet i Växjö för år 2020.

Enligt vår 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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 tillämpligt, 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:


- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risken 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Boklok Sjötorpet i Växjö för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 20/4 2021

Grant Thornton Sweden AB



Boel Hansson

Auktoriserad revisor