

ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Bo Klok Fjällskivlingen i Växjö

Styrelsens redovisning för verksamhetsåret 2022-01-01 – 2022-12-31

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 stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 22 augusti 2019.

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 maj 2022. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 12.

Styrelse

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

Ordinarie ledamöter: Kerstin Petersén, ordförande
Lena Bergstedt
Eva Bergzén
Hans Stefansson
Martin Breider

Suppleanter: Marianne Björk

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

Ordinarie ledamöter: Martin Breider, ordförande
Lena Bergstedt
Eva Bergzén
Marianne Björk
Hans Stefansson

Suppleant: Pernilla Rosenquist

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är samtliga styrelseledamöter och suppleanter.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda möten.

Föreningens firma har under året tecknats av Kerstin Petersén (till stämman), Eva Bergzén, Lena Bergstedt, Marianne Björk och Martin Breider (från stämman), två i förening

Revisor

Revisor har varit Rolf Svensson vald vid föreningsstämman.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Margaretha Johansson (ordförande) och Karin Estling.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen och fastighetsskötseln har under året skötts av HSB Sydost.

Fastighetsuppgifter

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	24	
Lägenheter bostadsrätt	36	1 992
Besöksparkeringar	6	

Försäkringar

Fastigheten är försäkrad i Dina Försäkringar. Föreningen har ett kollektivt bostadsrättstillägg sedan 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.

Större underhåll, investeringar, OVK m.m.

2015	Ommålning av fasader slutfördes.
2017	OVK (Ventilationskontroll).
2019	Målning av samtliga ytterdörrar, oljning av pelare och trappor.
2020	Energideklaration.
2022	Installation av laddstolpar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Installation av laddstolpar. Föreningen har fått 90 000 kr i bidrag för installationen från Naturvårdsverket.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som har uppdaterats under året. Föreningen har avtal om aktiv underhållsplan. Tjänsten innebär att föreningen får hjälp med sin underhållsplanering av HSB Sydost genom digitalt verktyg och okulär besiktning. Årlig fastighetsbesiktning utfördes den 9 maj 2022 av Johan Karlsson, HSB sydost

Årsavgifter

Årsavgiften höjdes inte under 2022. Styrelsen har vidare beslutat att höja årsavgiften per 2023-01-01 med 7% p g a ökade räntekostnader. Årsavgifterna för bostadslägenheterna uppgår 2023-01-01 i genomsnitt till 1 002 kr/kvm inkl värme, vatten och lägenhetsel.

Medlemsinformation

Av föreningens 36 bostadsrätter har under året 1 (4) lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 38 (37). 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	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	1 874	1 875	1 839	1 839	1 835
Resultat efter finansiella poster	226	293	324	120	391
Balansomslutning (tkr)	23 579	23 692	23 731	23 700	24 001
Eget kapital (tkr)	9 581	9 356	9 063	8 738	8 619
Soliditet (%)	40,6	39,5	38,2	36,9	35,9
Likviditet (%)	213	189	142	117	116
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	936	936	918	918	918
Total låneskuld (tkr)	13 577	13 930	14 284	14 638	14 992
Låneskuld (kr/kvm*)	6 816	6 993	7 171	7 348	7 526

*=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.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 165 000		1 115 145	2 782 379	293 309
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			203 000	90 309	-293 309
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan			201 000	-201 000	0
Anspråkstagande av underhållsfond			0	0	0
Årets resultat					225 659
Belopp vid årets utgång	5 165 000		1 519 145	2 671 688	225 659

Dny

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	2 872 688
Årets resultat	225 659
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-201 000
Ianspråkstagande av underhållsfond	0
Summa till stämmans förfogande	2 897 347

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

Balanseras i ny räkning	2 897 347
-------------------------	-----------

Resultat efter underhållsjustering

Årets resultat	225 659
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-201 000
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	0
Resultat efter underhållsjustering	24 659



RESULTATRÄKNING		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 873 960	1 874 696
Summa rörelseintäkter		1 873 960	1 874 696
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-886 657	-800 673
Övriga externa kostnader	Not 4	-82 444	-91 023
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-44 198	-50 653
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-440 955	-429 517
Summa rörelsekostnader		-1 454 254	-1 371 866
Rörelseresultat		419 706	502 830
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-192 617	-209 341
Övriga finansiella poster	Not 7	-1 430	-180
Summa finansiella poster		-194 047	-209 521
Årets resultat		225 659	293 309



Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	21 926 015	22 233 654
Inventarier och installationer	Not 9	0	18 936
Summa materiella anläggningstillgångar		21 926 015	22 252 590
Summa anläggningstillgångar		21 926 015	22 252 590
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		1 590 601	1 383 264
Övriga fordringar	Not 10	480	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	62 081	56 514
Summa kortfristiga fordringar		1 653 162	1 439 779
Summa omsättningstillgångar		1 653 162	1 439 779
Summa tillgångar		23 579 177	23 692 369



Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		5 165 000	5 165 000
Fond för yttre underhåll		1 519 145	1 115 145
Summa bundet eget kapital		6 684 145	6 280 145
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 671 688	2 782 379
Årets resultat		225 659	293 309
Summa fritt eget kapital		2 897 347	3 075 688
Summa eget kapital	Not 12	9 581 492	9 355 833
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	13 222 650	13 576 534
Summa långfristiga skulder		13 222 650	13 576 534
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		353 884	353 884
Leverantörsskulder		128 335	116 274
Aktuell skatteskuld	Not 14	5 653	4 822
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	287 163	285 022
Summa kortfristiga skulder		775 035	760 002
Summa skulder		13 997 685	14 336 536
Summa eget kapital och skulder		23 579 177	23 692 369



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,73 % av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

Inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 519 kronor per lägenhet 2022.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinst vid försäljning av bostadsrätter.

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



Noter			
Not 2	Nettoomsättning	2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 864 224	1 864 224
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	1 691	10 472
	Övriga intäkter	8 045	0
		<u>1 873 960</u>	<u>1 874 696</u>
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-12 745	-28 125
	El	-259 150	-180 372
	Uppvärmning	-220 366	-222 143
	Vatten	-111 369	-110 811
	Renhållning	-52 068	-47 075
	TV, bredband, iptelefoni	-47 477	-46 117
	Serviceavtal	-1 510	0
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-84 912	-73 421
	Försäkringar	-40 318	-38 064
	Fastighetsskatt	-54 684	-52 524
	Övriga driftskostnader	-2 058	-2 021
		<u>-886 657</u>	<u>-800 673</u>
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-8 718	-8 464
	Förvaltningskostnader	-65 053	-63 502
	Kostnader överlåtelse och panter	-1 689	-10 459
	Föreningsverksamhet	-2 905	-2 586
	Kontorsutrustning och -material	0	-651
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-240
	Stämma och styrelse	-4 079	-5 121
		<u>-82 444</u>	<u>-91 023</u>
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda	<1	<1
	Arvode till styrelsen	-34 400	-38 950
	Övriga arvoden	-2 000	-2 000
	Sociala avgifter	-7 798	-9 703
		<u>-44 198</u>	<u>-50 653</u>
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-404 632	-404 632
	Markanläggningar	-17 387	-5 949
	Inventarier	-18 936	-18 936
	Summa avskrivningar	<u>-440 955</u>	<u>-429 517</u>
Not 7	Övriga finansiella poster		
	Ändring av pantbrev	-1 250	0
	Aviseringsavgifter	-180	-180
		<u>-1 430</u>	<u>-180</u>



Not 8	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31			
	Värdet utgörs av anskaffningskostnaden					
	Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2120				
	Akkumulerade 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			
	Årets investering markanläggning	114 380	0			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 904 352	25 789 972			
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-3 520 632	-3 116 000			
	Årets avskrivningar byggnader	-404 632	-404 632			
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-35 686	-29 737			
	Årets avskrivningar markanläggningar	-17 387	-5 949			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 978 337	-3 556 318			
	Utgående bokfört värde	21 926 015	22 233 654			
	Bokförda värden byggnader	19 445 736	19 850 368			
	Bokförda värden mark	2 300 000	2 300 000			
	Bokförda värden markanläggningar	180 279	83 286			
	Fastighetsbeteckning: Fjällskivlingen 4					
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus	2001	25 000 000	5 800 000	30 800 000	23 482 000
			25 000 000	5 800 000	30 800 000	23 482 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 13

Not 9	Inventarier och installationer	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	94 680	94 680
	Utgående anskaffningsvärden	94 680	94 680
	Ingående avskrivningar	-75 744	-56 808
	Årets avskrivningar	-18 936	-18 936
	Utgående avskrivningar	-94 680	-75 744
	Utgående bokfört värde	0	18 936

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 10	Övriga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	480	1
		480	1

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
	Förutbetald försäkring	47 000	43 694
	Förutbetald kabel-TV och bredband	13 081	11 868
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 000	952
		62 081	56 514

huf

Not 12 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 165 000	0	1 115 145	2 782 379	293 309
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			203 000	90 309	-293 309
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			201 000	-201 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0	
Årets Resultat					225 659
Belopp vid årets utgång	5 165 000	0	1 519 145	2 671 688	225 659

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,32%	2023-03-01	1 573 159	153 884
Swedbank Hypotek AB	2,19%	2024-01-25	3 447 350	0
SBAB	3,77%	2024-11-12	3 008 905	120 000
Stadshypotek AB	1,20%	2025-01-30	5 547 120	80 000
			13 576 534	353 884

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	13 222 650
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,03%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 415 536
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	11 807 114
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Ställda säkerheter


Fastighetsinteckning	20 640 000	20 640 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	20 640 000	20 640 000

Not 14 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	5 173	4 817
Slutskatteskuld föregående år	480	5
	5 653	4 822

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	26 000	26 000
Upplupna sociala avgifter	8 169	8 169
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	66 936	60 449
Upplupna räntekostnader	19 688	21 393
Upplupen revision	10 000	10 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	154 745	155 898
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 625	3 113
	287 163	285 022

Växjö 24/4 2023

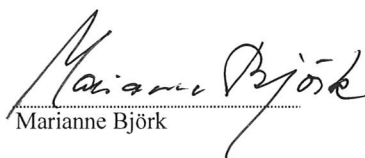
Martin Breider



Hans Stefansson



Lena Bergstedt



Marianne Björk



Eva Bergzen

Min revisionsberättelse har avgivits 2023-04-24

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 2022.

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 2022 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 2022.

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 resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Växjö den 24 april 2023



Rolf Svensson
Revisor