

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Hörnet 2

769629-1108

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-9
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hörnet 2, 769629-1108, med säte i Kronobergs län, Växjö Kommun får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Om inget särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen bildades i november 2014 och förvärvade 2014-10-21 fastigheten Växjö Hörnet 2 med 28 lägenheter. Den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket 5 december 2014.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Fastigheten

Föreningens fastighet, Hörnet 2, består av en huskropp med tre våningsplan och en vindsvåning och omfattar totalt 28 bostadsrätter. Fastigheten har även 21 garageplatser.

Byggår: 1958

Renoveringsår: 2014

Taxeringsvärde 2019: 24 217 000 varav byggnad 16 817 000 och mark 7 400 000

Taxeringsvärde 2018: 17 815 000 varav byggnad 13 000 000 och mark 4 815 000

Fastighetens areal är 1 116 m² med total boyta på 2 129 m².

Lägenhetsfördelning:

3 st lägenheter med 1 rum och kök.

4 st lägenheter med 2 rum och kök.

7 st lägenheter med 3 rum och kök.

13 st lägenheter med 4 rum och kök.

1 st lägenheter med 5 rum och kök.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Dina Försäkringar Göta.

Föreningens styrelse

Christian Waldmann, styrelseordförande, vald t om stämman 2020

Jan Lundström, styrelseledamot, vald t om stämman 2020

Jonna Persson, styrelseledamot, vald t om stämman 2020

Marie Fransson, styrelsesuppleanter, vald t om stämman 2020

Firmateckning

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

Revisor

Helena Fälton Björkman, Advice Revision AB.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2016-09-21.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen sköts av Persson & Thorin AB i Växjö.

Allmänt

Föreningen har under året 2019 hållit 5 stycken protokollförda styrelsemöten samt en föreningsstämma.

Antalet medlemmar uppgick 2019-12-31 till 38 stycken.

Överlåtelse

Under räkenskapsåret har 2 överlåtelse av bostadsrätt skett, föregående år 5.

Avtal

Tillströms, fastighetsskötsel
Persson & Thorin, fastighetsekonomi
Växjö Energi AB, fjärrvärme och el
Skellefteå kraft, el
Växjö Kommun, värme och vatten
Samhall, trappstädning
Stena Recycling, renhållning
Com Hem, kabel-TV

Underhåll

2017 utbyte av samtliga fönster och balkongdörrar till lägenheterna.

Ekonomi

2019 år resultat är bättre än föregående år. Inför fjärde kvartalet 2018 höjdes månadsavgifterna med 10% vilket har bidragit till ett bättre resultat för 2019. Samtidigt har räntekostnaderna ökat en del. Föreningen har valt att byta bank vid årsskiftet 2019/2020 och räntenivån är nu lägre än tidigare vilket ska bidra till ännu bättre resultat 2020.

Kassaflödet har under året varit positivt då kassan har ökat med 560 tkr. Dock beror en del av den ökningen på ett överskott vid upptagande av lån i den nya banken. Ökningen av kassan bortsett från överskottet av lånen är 130 tkr för 2019.

	2019-12-31	2018-12-31
Årsavgift kr/m ²	613	571
Låneskuld tkr	22 500	22 298
Låneskuld kr/m ²	10 568	10 473
Kassalikviditet %	418	233
Genomsnittlig skuldränta %	1,80	1,61

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	Belopp i kr 2016
Årsavgifter	1 304 844	1 215 870	1 186 218	1 143 381
Resultat efter finansiella poster	5 145	-37 931	-1 260 777	-121 486
Soliditet, %	57	57	57	59

Eget kapital

	Bundet Insatser	Bundet Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	31 453 125	171 250	-1 784 391	-37 931
Avsättning till underhållsfond		85 625	-85 625	
Omföring av föreg år vinst			-37 931	37 931
Årets resultat				5 145
Vid årets slut	31 453 125	256 875	-1 907 947	5 145

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten, -1 902 802 kronor, disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	-1 907 947
årets resultat före fondförändringar	5 145
Totalt	-1 902 802
disponeras för	
årets avsättning till underhållsfond	85 625
balanseras i ny räkning	-1 988 427
Summa	-1 902 802

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 438 903	1 357 517
Summa rörelseintäkter		1 438 903	1 357 517
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-613 808	-620 127
Personalkostnader	3	-24 647	-24 647
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-392 630	-389 686
Summa rörelsekostnader		-1 031 085	-1 034 460
Rörelseresultat		407 818	323 057
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-402 673	-360 988
Summa finansiella poster		-402 673	-360 988
Resultat efter finansiella poster		5 145	-37 931
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		5 145	-37 931
Skatter			
Årets resultat		5 145	-37 931
Tillägg till resultaträkningen			
Årets resultat		5 145	-37 931
Avsättning till underhållsfond		-85 625	-85 625
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0
Resultat efter fondförändring		-80 480	-123 556

1

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	50 896 818	51 281 588
Inventarier, verktyg och installationer	6	24 893	32 753
Summa materiella anläggningstillgångar		50 921 711	51 314 341
Summa anläggningstillgångar		50 921 711	51 314 341
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 906	-
Övriga fordringar		3	6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 866	21 255
Summa kortfristiga fordringar		7 775	21 261
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 513 752	953 033
Summa kassa och bank		1 513 752	953 033
Summa omsättningstillgångar		1 521 527	974 294
SUMMA TILLGÅNGAR		52 443 238	52 288 635

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		31 453 125	31 453 125
Underhållsfond		256 875	171 250
Summa bundet eget kapital		31 710 000	31 624 375
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 907 947	-1 784 391
Årets resultat		5 145	-37 931
Summa fritt eget kapital		-1 902 802	-1 822 322
Summa eget kapital		29 807 198	29 802 053
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	22 272 000	22 069 375
Summa långfristiga skulder		22 272 000	22 069 375
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	228 000	228 500
Leverantörsskulder		30 538	60 519
Skatteskulder		7 765	3 550
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		97 737	124 638
Summa kortfristiga skulder		364 040	417 207
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		52 443 238	52 288 635

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Från räkenskapsåret 2018 har avskrivningstiden för byggnader ändrats till 100 år.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Inventarier, verktyg och installationer	5

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital till balansomslutningen.

Not 2 Intäkternas fördelning

	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Årsavgifter bostäder	1 304 845	1 215 870
Garage	125 400	130 150
Övriga intäkter	-	500
Överlåtelseavgifter	3 256	5 690
Pantsättningsavgift	2 325	2 275
Andrahandsuthyrningsavgift	3 077	3 032
Summa	1 438 903	1 357 517

Not 3 Rörelsens kostnader

	2019-12-31	2018-12-31
Reparationer	39 940	56 429
Summa	39 940	56 429
Driftskostnader		
El och värme	265 683	227 159
Vatten och avlopp	69 210	68 648
Renhållning och avfall	59 451	59 396
Snöröjning	5 063	1 479
Fastighetsskötsel	33 750	49 834
Övriga driftskostnader		320
Fastighetsavgift	44 726	37 436
Fastighetsförsäkring	16 505	15 726
TV-anläggning	19 002	21 128
Förbrukningsinventarier	2 309	375
Programvaror	1 632	761
Övriga föreningskostnader	971	1 842
Revisor	10 000	12 500
Arvode ekonomisk förvaltning	46 076	49 446
Bank	2 685	2 055
Summa	577 063	548 105
Övriga kostnader	-3 194	15 593
Styrelsekostnader	24 646	24 647
Summa	638 455	644 774

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Räntekostnader bank	402 673	360 988
Summa	402 673	360 988

Not 5 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	52 234 723	52 234 723
	52 234 723	52 234 723
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-953 135	-570 000
-Årets avskrivning enligt plan	-384 770	-383 135
	-1 337 905	-953 135
Redovisat värde vid årets slut	50 896 818	51 281 588

2

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	39 304	-
-Nyanskaffningar	-	39 304
Vid årets slut	39 304	39 304
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 551	-
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-7 860	-6 551
Vid årets slut	-14 411	-6 551
Redovisat värde vid årets slut	24 893	32 753

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	Löptid	Ränta	2019-12-31	2018-12-31
Länsförsäkringar		1,79%	-	7 000 000
Länsförsäkringar		1,42%	-	7 000 000
Länsförsäkringar		1,42%	-	7 353 750
Länsförsäkringar		1,42%	-	944 125
SEB	1 år	1,00%	7 500 000	-
SEB	1 år	1,00%	7 500 000	-
SEB	1 år	1,00%	7 500 000	-
			22 500 000	22 297 875
Varav kortfristig del			228 000	228 500
Kvarstående total låneskuld efter 5 år			21 360 000	21 155 375

Not 8 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	22 603 750	22 603 750
Summa ställda säkerheter	22 603 750	22 603 750

2

Underskrifter

Växjö 2020-04-16



Christian Waldmann
Styrelseordförande



Jonna Persson
Styrelseledamot



Jan Lundström
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2020-04-27



Helena Fälton Björkman, Advice Revision AB
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hörnet 2, org. nr 769629-1108

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hörnet 2 för år 2019.

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.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som en del av revisionen enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Hörnet 2 för år 2019.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

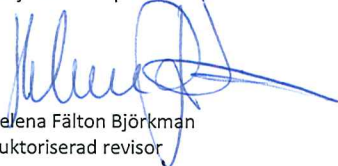
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Växjö den 27 april 2020



Helena Fälton Björkman
Auktoriserad revisor