

Årsredovisning

för

Brf Europa i Växjö

769624-0485

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Brf Europa i Växjö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Europa 19, Växjö. På fastigheten har uppförts två flerbostadshus innehållande 24 stycken lägenheter med en lägenhetsyta på 1 907 kvm.

Fastighetsförsäkring

Fastighetsförsäkring är tecknad i Länsförsäkringar Kronoberg till fullvärde.

Firmatecknare

Firman tecknas av två i förening av ledarmöterna.

Medlemmar

Föreningen har 35 medlemmar den 31 december 2022.

Lägenhetsöverlåtelse

Två lägenhetsöverlåtelse har skett under året. Genomsnittspriset var ca 26 334 (23 573) kronor per kvm.

Styrelsen

Föreningen har följande styrelseledamöter:

Ordförande

Jerry Tengvallius

Ledamöter

Bengt Carlsson

Alexander Hjertberg

Maria Adolfsson

Berth Vilhelmsson

Suppleant

Elin Seibold

Föreningen har sitt säte i VÄXJÖ.

Flerårsöversikt (tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 182	1 182	1 182	1 182
Resultat efter finansiella poster	305	122	347	246
Soliditet (%)	58,9	58,6	58,3	58,0
Skuldsättning / kvm	9 996	10 038	10 082	10 130
Sparande / kvm	269	173	291	238
Energikostnad / kvm	73	67	64	61
Årsavgifter / kvm	620	620	620	620

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	26 130 000	496 000	818 574	122 349	27 566 923
Disposition av föregående års resultat:		80 000	42 349	-122 349	0
Årets resultat				304 639	304 639
Belopp vid årets utgång	26 130 000	576 000	860 923	304 639	27 871 562

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	860 924
årets vinst	304 639
	1 165 563
disponeras så att	
Avsättning yttre underhåll	80 000
i ny räkning överföres	1 085 563
	1 165 563

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2022-01-01	2021-01-01
	1	-2022-12-31	-2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 181 748	1 181 786
Övriga rörelseintäkter		6 850	12 637
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 188 598	1 194 423
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-332 249	-519 870
Övriga externa kostnader	4	-80 777	-74 357
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-207 572	-207 572
Summa rörelsekostnader		-620 598	-801 799
Rörelseresultat		568 000	392 624
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-263 361	-270 275
Summa finansiella poster		-263 361	-270 275
Resultat efter finansiella poster		304 639	122 349
Resultat före skatt		304 639	122 349
Årets resultat		304 639	122 349

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	44 055 771	44 258 388
Inventarier, verktyg och installationer	8	3 651	8 606
Summa materiella anläggningstillgångar		44 059 422	44 266 994
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	1 017 500	885 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 017 500	885 500
Summa anläggningstillgångar		45 076 922	45 152 494
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		205 660	216 459
Övriga fordringar		750	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	22 563	22 272
Summa kortfristiga fordringar		228 973	238 731
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 028 436	1 681 237
Summa kassa och bank		2 028 436	1 681 237
Summa omsättningstillgångar		2 257 409	1 919 968
SUMMA TILLGÅNGAR		47 334 331	47 072 462

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		26 130 000	26 130 000
Fond för yttre underhåll		576 000	496 000
Summa bundet eget kapital		26 706 000	26 626 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		860 924	818 575
Årets resultat		304 639	122 349
Summa fritt eget kapital		1 165 563	940 924
Summa eget kapital		27 871 563	27 566 924
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	18 977 668	19 062 652
Summa långfristiga skulder		18 977 668	19 062 652
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		84 984	84 984
Övriga skulder		11 115	10 664
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	389 001	347 238
Summa kortfristiga skulder		485 100	442 886
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 334 331	47 072 462

Kassaflödesanalys	Not	2022-01-01	2021-01-01
	1	-2022-12-31	-2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		304 639	122 349
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		207 572	207 572
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		512 211	329 921
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		10 799	-5 853
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 041	-950
Förändring av kortfristiga skulder		42 214	-2 400
Kassaflöde från den löpande verksamheten		564 183	320 718
Investeringsverksamheten			
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-132 000	-132 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-132 000	-132 000
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-84 984	-84 984
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-84 984	-84 984
Årets kassaflöde		347 199	103 734
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 681 237	1 577 503
Likvida medel vid årets slut		2 028 436	1 681 237

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	200 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgifter/kvadratmeter

Totala årsavgifterna dividerat med total yta upplåten bostadsrätt.

Skuldsättning/kvadratmeter

Totala räntebärande skulder dividerat med den totala ytan i föreningen.

Sparande/kvadratmeter

Summa årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört/planerat underhåll dividerat med totala ytan i föreningen.

Energikostnader/kvadratmeter

Summa el + värme samt 80 % av VA kostnader dividerat med totala ytan i föreningen.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2022	2021
Månadsavgifter	1 181 736	1 181 736
Öres- och kronutjämning	12	50
	1 181 748	1 181 786

Not 3 Fastighetskostnader

	2022	2021
El		
Energitjänster	80 845	62 741
V/A	26 253	26 251
Avfall/renhållning	33 129	33 082
Poolkostnader	33 500	31 727
Trädgård/snöröjning	76 064	98 052
Försäkring fastighet	11 644	16 899
Övriga fastighetskostnader	34 306	39 206
Reparation/underhåll	6 086	10 714
Årsmöten m.m	27 721	200 109
	2 700	1 089
	332 248	519 870

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Förbrukningsinventarier		
Förbrukningsmaterial	2 198	2 699
Ersättningar till revisor	549	1 403
Redovisningstjänster	12 000	12 000
Bankkostnader	33 000	30 000
Styrelsearvoden	2 870	2 610
Kontorsmateriel	21 996	20 495
Arbetsgivaravgifter 31,42 %	2 409	2 295
Postbefordran	1 895	1 895
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	260	960
Självrisker vid skada	1 600	0
	2 000	0
	80 777	74 357

Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022	2021
Avskrivningar byggnader		
Avskrivningar inventarier	202 617	202 617
	4 955	4 955
	207 572	207 572

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränta fastighet	263 361	270 275
	263 361	270 275

Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	45 998 118	45 998 118
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 998 118	45 998 118
Ingående avskrivningar	-1 739 730	-1 537 113
Årets avskrivningar	-202 617	-202 617
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 942 347	-1 739 730
Utgående redovisat värde	44 055 771	44 258 388

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 774	24 774
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 774	24 774
Ingående avskrivningar	-16 168	-11 213
Årets avskrivningar	-4 955	-4 955
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 123	-16 168
Utgående redovisat värde	3 651	8 606

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	885 500	753 500
Inköp	132 000	132 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 017 500	885 500
Utgående redovisat värde	1 017 500	885 500

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsförsäkring	14 313	14 022
Ekonomisk förvaltning	8 250	8 250
	22 563	22 272

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek 965019	1,64	2023-06-01	5 858 144	5 943 128
Stadshypotek 026255	1,35	2024-06-01	6 623 000	6 623 000
Stadshypotek 116446	1,17	2025-06-01	6 581 508	6 581 508
Avgår kortfristig del			-84 984	-84 984
			18 977 668	19 062 652
Kortfristig del av långfristig skuld			84 984	84 984

Belopp som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen 18 637 732 kr.

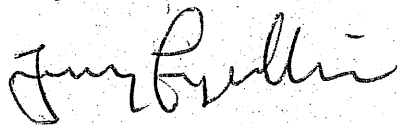
Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda intäkter	295 434	295 434
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	93 567	51 804
	389 001	347 238

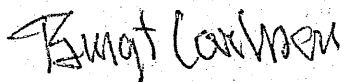
Not 13 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	19 870 000	19 870 000
	19 870 000	19 870 000

Växjö 2023-05-04



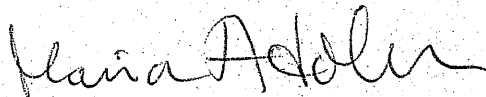
Jerry Tengvallius
Ordförande



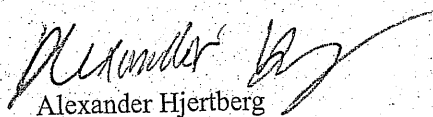
Bengt Carlsson



Bert Vilhelmsson

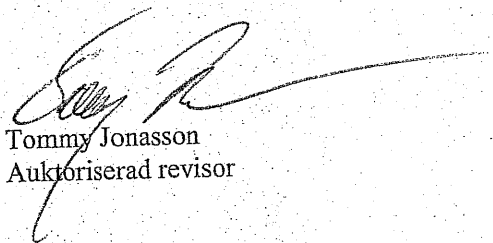


Maria Adolfsson



Alexander Hjertberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-05-04



Tommy Jonasson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Europa i Växjö, org.nr 769624-0485

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Europa i Växjö för år 2022.

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 och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 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.

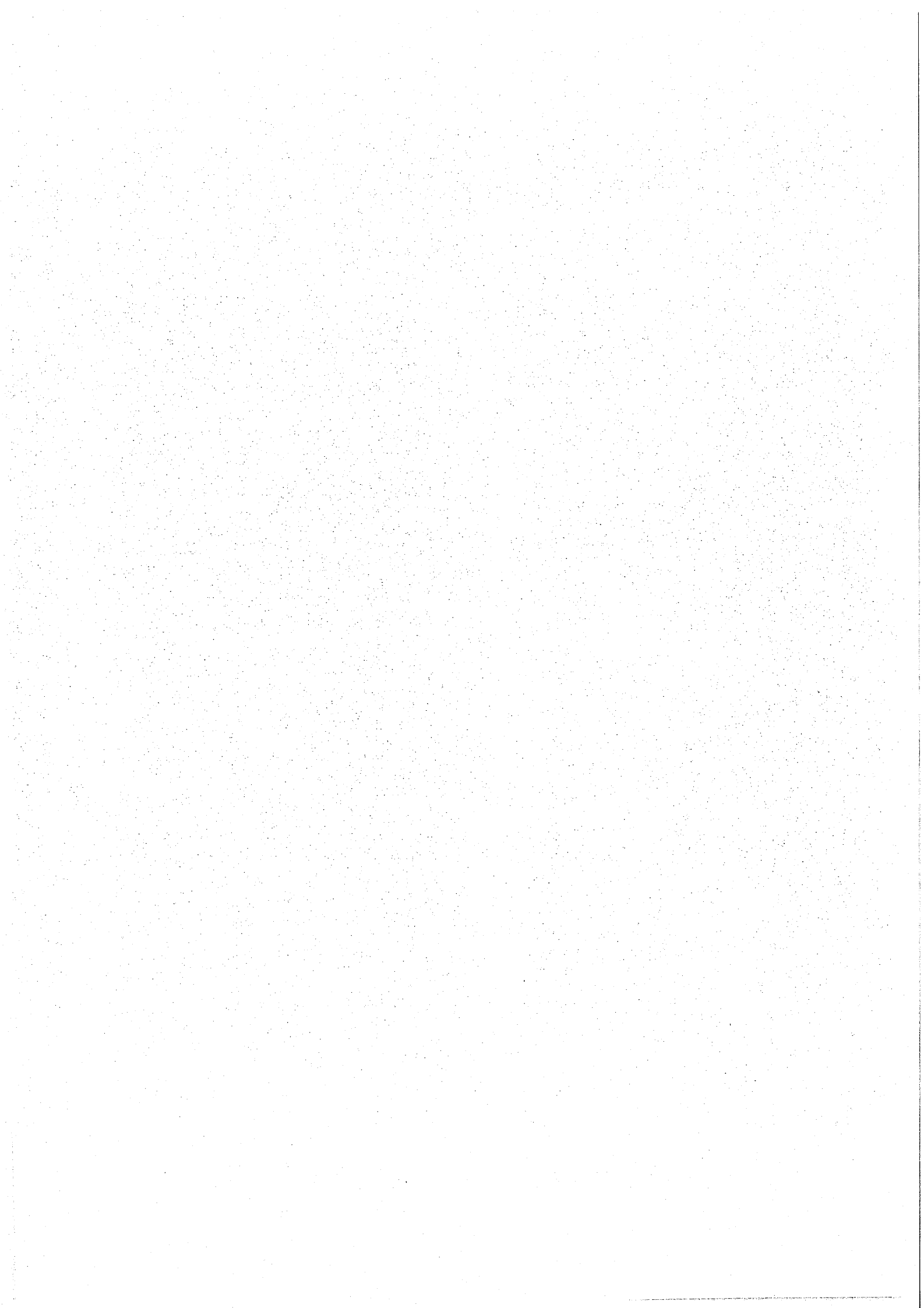
Revisorns ansvar

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 misstag, 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 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 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 misstag, 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. 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 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 eventuella 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 Europa i Växjö för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 mina 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

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:

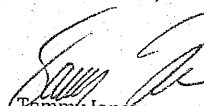
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 4 maj 2023



Tommy Jonasson
Auktoriserad revisor