

Årsredovisning
för
Brf Europa i Växjö

769624-0485

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Europa i Växjö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 2023.

Lägenhetsöverlåtelse

Inga lägenhetsöverlåtelse har skett under året. Genomsnittspriset var ca 0 (26 334) kronor per kvm.

Styrelsen

Föreningen har följande styrelseledamöter:

Ordförande

Jerry Tengvallius

Ledamöter

Bengt Carlsson

Alexander Hjertberg

Maria Adolfsson

Fredrik Hammarberg

Suppleant

Elin Seibold

Föreningen har sitt säte i VÄXJÖ.

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 211	1 182	1 182	1 182
Resultat efter finansiella poster	189	305	122	347
Soliditet (%)	60,4	58,9	58,6	58,3
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 402	9 996	10 041	10 085
Sparande per kvm (kr/kvm)	219	269	173	291
Räntekänslighet (%)	14,9	16,1	16,2	16,3
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99,0	98,9	98,9	99,6
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	106	73	67	59
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	632	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	576 000	860 923	304 639	27 871 562
Disposition av föregående års resultat:		80 000	224 639	-304 639	0
Årets resultat				188 879	188 879
Belopp vid årets utgång	26 130 000	656 000	1 085 562	188 879	28 060 441

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 085 563
årets vinst	188 879
	1 274 442
disponeras så att	
Avsättning yttre underhåll	80 000
i ny räkning överföres	1 194 442
	1 274 442

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 211 100	1 181 748
Övriga rörelseintäkter		5 650	6 850
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 216 750	1 188 598
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-452 163	-332 249
Övriga externa kostnader	4	-70 852	-80 777
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-228 994	-207 572
Summa rörelsekostnader		-752 009	-620 598
Rörelseresultat		464 741	568 000
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		25 292	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 818	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-314 972	-263 361
Summa finansiella poster		-275 862	-263 361
Resultat efter finansiella poster		188 879	304 639
Resultat före skatt		188 879	304 639
Årets resultat		188 879	304 639

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	44 281 248	44 055 771
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	3 651
Summa materiella anläggningstillgångar		44 281 248	44 059 422
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	0	1 017 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	1 017 500
Summa anläggningstillgångar		44 281 248	45 076 922
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		215 761	205 660
Övriga fordringar		0	750
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	23 641	22 563
Summa kortfristiga fordringar		239 402	228 973
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 901 555	2 028 436
Summa kassa och bank		1 901 555	2 028 436
Summa omsättningstillgångar		2 140 957	2 257 409
SUMMA TILLGÅNGAR		46 422 205	47 334 331

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser			
Fond för yttre underhåll		26 130 000	26 130 000
Summa bundet eget kapital		26 786 000	26 706 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 085 563	860 924
Årets resultat		188 879	304 639
Summa fritt eget kapital		1 274 442	1 165 563
Summa eget kapital		28 060 442	27 871 563
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	17 750 160	18 977 668
Summa långfristiga skulder		17 750 160	18 977 668
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		180 000	84 984
Övriga skulder		0	11 115
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	431 603	389 001
Summa kortfristiga skulder		611 603	485 100
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		46 422 205	47 334 331

Kassaflödesanalys

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		188 879	304 639
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		228 994	207 572
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		417 873	512 211
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-10 101	10 799
Förändring av kortfristiga fordringar		-328	-1 041
Förändring av kortfristiga skulder		31 488	42 214
Kassaflöde från den löpande verksamheten		438 932	564 183
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-760 500	0
Bidrag		309 680	0
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		0	-132 000
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		1 017 500	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		566 680	-132 000
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-1 132 492	-84 984
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 132 492	-84 984
Årets kassaflöde		-126 880	347 199
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 028 436	1 681 237
Likvida medel vid årets slut		1 901 556	2 028 436

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

	2023	2022
Månadsavgifter	1 204 620	1 181 736
Öres- och kronutjämning	150	12
El laddbox	6 330	0
	1 211 100	1 181 748

Not 3 Fastighetskostnader

	2023	2022
EI		
Energitjänster	104 462	80 845
V/A	26 253	26 253
Avfall/renhållning	52 180	33 129
Poolkostnader	35 608	33 500
Trädgård/snöröjning	82 988	76 064
Försäkring fastighet	29 288	11 644
Övriga fastighetskostnader	36 377	34 306
Reparation/underhåll	19 319	6 086
Årsmöten m.m	60 105	27 721
	5 584	2 700
	452 164	332 248

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förbrukningsinventarier		
Förbrukningsmaterial	0	2 198
Ersättningar till revisor	0	549
Redovisningstjänster	12 000	12 000
Bankkostnader	33 000	33 000
Styrelsearvoden	3 387	2 870
Kontorsmateriel	18 497	21 996
Arbetsgivaravgifter	0	2 409
Postbefordran	2 643	1 895
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	525	260
Självrisker vid skada	800	1 600
	0	2 000
	70 852	80 777

Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Avskrivningar byggnader		
Avskrivning inventarier	202 617	202 617
Avskrivningar på markanläggningar	3 651	4 955
	22 726	0
	228 994	207 572

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränta fastighet	314 972	263 361
	314 972	263 361

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	45 998 118	45 998 118
Inköp	450 820	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 448 938	45 998 118
Ingående avskrivningar	-1 942 347	-1 739 730
Årets avskrivningar	-225 343	-202 617
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 167 690	-1 942 347
Utgående redovisat värde	44 281 248	44 055 771

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 774	24 774
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 774	24 774
Ingående avskrivningar	-21 123	-16 168
Årets avskrivningar	-3 651	-4 955
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 774	-21 123
Utgående redovisat värde	0	3 651

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inköp	1 017 500	885 500
Försäljningar		132 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	-1 017 500	
	0	1 017 500
Utgående redovisat värde	0	1 017 500

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförsäkring	15 391	14 313
Ekonomisk förvaltning	8 250	8 250
	23 641	22 563

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek 965019	1,64	2023-06-01	0	5 858 144
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
Stadshypotek	3,89	2028-06-01	4 725 652	0
Avgår kortfristig del			-180 000	-84 984
			17 750 160	18 977 668
Kortfristig del av långfristig skuld			180 000	84 984

Belopp som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen 17 030 060 kr.

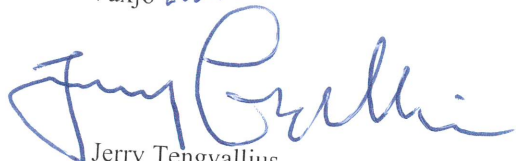
Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda intäkter	318 318	295 434
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	92 146	93 567
Upplupna löner	21 140	0
	431 604	389 001

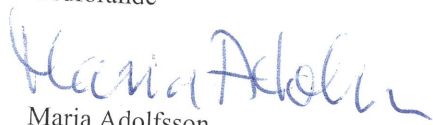
Not 13 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	19 870 000	19 870 000
	19 870 000	19 870 000

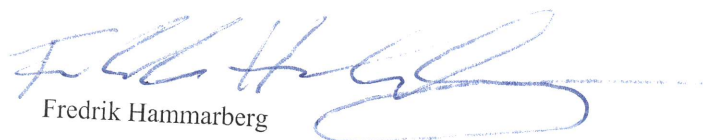
Växjö 2024-04-16


Jerry Tengvallius
Ordförande

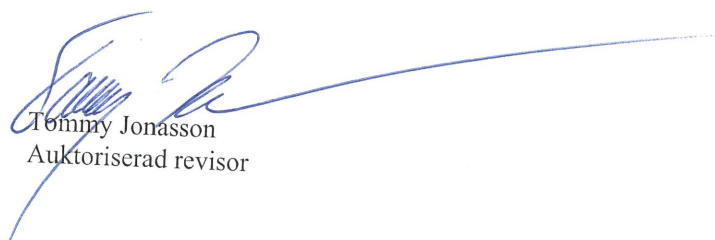

Bengt Carlsson


Maria Adolfsson


Alexander Hjertberg


Fredrik Hammarberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-04-16


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 2023.

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 2023 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 2023 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 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 16 april 2024



Tommy Jonasson
Auktoriserad revisor