

Årsredovisning

för

Brf Pandora i Växjö

769621-2930

Räkenskapsåret

2018

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Kassaflödesanalys	6
Noter	7

Styrelsen för Brf Pandora i Växjö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen äger fastigheten Pandora 2, Växjö. På fastigheten har uppförts två flerbostadshus innehållande 16 stycken lägenheter med en lägenhetsyta på 1 248 kvm.

Fastighetsförsäkring

Fastighetsförsäkring är tecknad i Länsförsäkringar Kronoberg till fullvärde.

Hyressättning

Avgifterna för bostäder utgjorde 2017 i genomsnitt 642 kr per kvadratmeter lägenhetsyta och år.

Styrelsen

Styrelsen har under året haft följande sammansättning

Ordförande

Marcus Lindberg

Styrelseledamöter

Monica Axelsson

Linnea Edgren

Magnus Sjösten

Martin Öberg

Lägenhetsöverlåtelse

Två lägenhetsöverlåtelse har skett under året. Genomsnittspriset var ca 19 760 (23 980) kronor per kvm.

Lån

Föreningens lån uppgår till 9 071 kr/kvm

Föreningen har sitt säte i VÄXJÖ.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	14 935 000	238 000	568 650	265 995	16 007 645
Disposition av föregående års resultat:		42 000	223 995	-265 995	0
Årets resultat				201 768	201 768
Belopp vid årets utgång	14 935 000	280 000	792 645	201 768	16 209 413

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	792 645
årets vinst	201 768
	994 413
disponeras så att	
till underhållsfond överföres	42 000
i ny räkning överföres	952 413
	994 413

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

Resultaträkning	Not	2018-01-01	2017-01-01
	1	-2018-12-31	-2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	734 294	806 793
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		734 294	806 793
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3, 4	-242 175	-203 993
Personalkostnader		-4 995	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-148 241	-150 387
Summa rörelsekostnader		-395 411	-354 380
Rörelseresultat		338 883	452 413
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-137 115	-186 418
Summa finansiella poster		-137 115	-186 418
Resultat efter finansiella poster		201 768	265 995
Resultat före skatt		201 768	265 995
Årets resultat		201 768	265 995

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	27 380 570	27 495 103
Inventarier, verktyg och installationer	8	14 091	47 799
Summa materiella anläggningstillgångar		27 394 661	27 542 902
Summa anläggningstillgångar		27 394 661	27 542 902
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		21 515	5 248
Övriga fordringar		708	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	14 550	10 940
Summa kortfristiga fordringar		36 773	16 188
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		210 079	73 537
Summa kassa och bank		210 079	73 537
Summa omsättningstillgångar		246 852	89 725
SUMMA TILLGÅNGAR		27 641 513	27 632 627

Balansräkning

Not
1

2018-12-31

2017-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

14 935 000

14 935 000

Reservfond

280 000

238 000

Summa bundet eget kapital

15 215 000

15 173 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

792 645

568 650

Årets resultat

201 768

265 995

Summa fritt eget kapital

994 413

834 645

Summa eget kapital

16 209 413

16 007 645

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10

11 317 127

11 585 651

Summa långfristiga skulder

11 317 127

11 585 651

Kortfristiga skulder

Skatteskulder

10 688

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

104 285

39 331

Summa kortfristiga skulder

114 973

39 331

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

27 641 513

27 632 627

Kassaflödesanalys

	Not 1	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		201 768	265 995
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		148 241	150 387
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		350 009	416 382
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-16 267	9 067
Förändring av kortfristiga fordringar		-4 318	-1 541
Förändring av kortfristiga skulder		75 643	-84 348
Kassaflöde från den löpande verksamheten		405 067	339 560
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-268 524	-399 897
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-268 524	-399 897
Årets kassaflöde		136 543	-60 337
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		73 537	133 874
Likvida medel vid årets slut		210 080	73 537

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	0,5 %
Inventarier, verktyg och installationer	20 %

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.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2018	2017
Månadsavgifter	734 305	804 768
Motorvärmare	0	2 015
Öres- och kronutjämning	-11	10
	734 294	806 793

Not 3 Övriga rörelse kostnader

	2018	2017
El	63 824	70 278
Fjärrvärme	99 359	70 189
Vatten och avlopp	50 292	52 146
Renhålln och städning	20 214	20 639
Trädgårdsarbeten	6 614	999
Snöröjning m.m	2 507	4 719
Yttre underhåll	6 884	0
Securitas	7 652	6 856
Inbetalda driftskostnader	-118 449	-105 213
Rep och underhåll fastighet	20 052	5 000
Spakostnader	1 230	15 102
Försäkringsprem fastighet	14 492	14 133
Förbrukningsinventarier	599	11 124
Förbrukningsmaterial	3 083	1 839
Datakommunikation	7 263	10 164
Redovisningstjänster	22 500	22 500
Bankkostnader	1 674	1 712
Övr avdr gill kostn	3 770	1 806
Fastighetsskatt	21 267	0
Programvaror	6 800	0
Kontorsmaterial	548	0
	242 175	203 993

Not 4 Medelantalet anställda

	2018	2017
Medelantalet anställda	0	0

Not 5 Avskrivningar och nedskrivningar materiella anläggningstillgångar

	2018	2017
Avskrivn byggnader	114 533	114 533
Avskrivn inventarier	33 708	35 854
	148 241	150 387

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018	2017
Räntekostnader fastighet	137 115	186 418
	137 115	186 418

Not 7 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	28 106 688	28 106 688
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 106 688	28 106 688
Ingående avskrivningar	-611 585	-497 052
Årets avskrivningar	-114 533	-114 533
Utgående ackumulerade avskrivningar	-726 118	-611 585
Utgående redovisat värde	27 380 570	27 495 103

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	179 271	179 271
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	179 271	179 271
Ingående avskrivningar	-131 472	-95 618
Årets avskrivningar	-33 708	-35 854
Utgående ackumulerade avskrivningar	-165 180	-131 472
Utgående redovisat värde	14 091	47 799

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsförsäkring	7 239	7 134
Bredband	805	1 893
Securitas	2 006	1 913
Our	4 500	0
	14 550	10 940

Not 10 Skulder till kreditinstitut

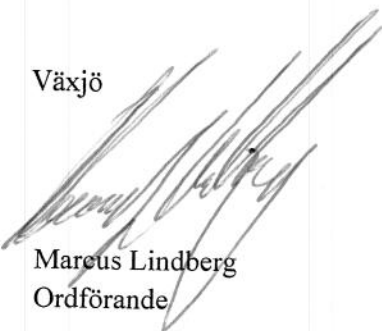
Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Stadshypotek	1,10	2020-09-01	4 166 871	4 210 395
Stadshypotek	1,35	2019-06-07	4 068 552	4 068 552
Stadshypotek	1,20	2021-03-01	3 081 704	3 306 704
			11 317 127	11 585 651
Kortfristig del av långfristig skuld			223 524	

Not 11 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	13 185 000	13 185 000
	13 185 000	13 185 000

Växjö



Marcus Lindberg
Ordförande



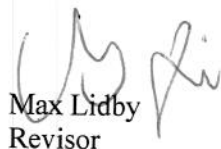
Monica Axelsson

Linnea Edgren



Magnus Sjösten

Min revisionsberättelse har lämnats



Max Lidby
Revisor

Revisionsberättelse

Till företagsstämman i Brf Pandora i Växjö.

Organisationsnummer 769621-2930

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Pandora i Växjö för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Pandora's finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen för föreningen.

Styrelsens ansvar

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 de beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Styrelsen upplyser, när så är lämpligt, 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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel som anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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 som inhämtats är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för Brf Pandora räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Jag tillstyrker att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av vår revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet.

Jag anser att de revisionsbevis som inhämtats är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Växjö 2019-04-15



Max Lidby

Av föreningen vald revisor