

Årsredovisning för  
**Bostadsrättsföreningen Ävik**

726000-1420

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

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-8
Övriga Noter	9
Underskrifter	9

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ävik, 726000-1420 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019

### Verksamheten

#### *Information om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen Ävik har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 1939-03-22. Föreningen har sitt säte i Jönköping.

Föreningen innehar en lägenhet för uthyrning.

#### **Föreningens byggnad**

Föreningen äger fastigheten Brage 4 som uppfördes 1938. Fastigheten består av fem lägenheter.

Adress: Jönköpingsvägen 35

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, styrelseansvar, husbock samt hyresförlust.

<i>Antal</i>	<i>rok</i>	<i>yta, m<sup>2</sup></i>
4	3	300
1	Hyreslägenhet	50
<b>5</b>		<b>350</b>

### Föreningsfrågor

#### *Medlemsinformation*

Föreningen hade vid årets början och årets slut fem medlemmar.

Fastighetsförvaltningen och den administrativa förvaltningen ombesörjes av styrelsen. För bokslut och årsredovisning har anlåtats Advisorgruppen i Jönköping AB.

#### *Styrelseledamöter*

*Styrelsen från den ordinarie föreningsstämman den 29 maj 2019*

Alojz Stojsic	Styrelseordförande
Inger Nielsen	Ledamot
Ulla-Britt Westerberg	Ledamot

Under året har det hållits noll protokollförda styrelsemöten.

#### *Firmatecknare*

Firman tecknas av styrelsen eller i förening av Alojz Stojsic och Ulla-Britt Westerberg.

#### *Revisorer*

Ordinarie: Auktoriserad revisor Jonas T Bernerson

**Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**  
**Föreningens ekonomi**

*Årets resultat*

Föreningen redovisar ett resultat före avsättning till underhållsfond om -119 240 kr.

*Fond för yttre underhåll*

I enlighet med stadgarna skall en avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen med minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

**Flerårsöversikt**

	2019	2018	2017	Belopp i kr 2016
Nettoomsättning	189 000	189 000	189 000	189 000
Resultat efter finansiella poster	-119 240	46 929	23 140	44 905
Soliditet, %	27,9	33,3	30,1	28,3
Årsavgift bostäder per m2	480	480	480	480
Lån per m2	2 466	2 567	2 669	2 770
Genomsnittlig skuldränta, i %	1,3	0,8	0,8	0,9
Driftskostnad, kr per m2	222	217	194	202
Kassalikviditet, i %	603	763	663	657

**Förändringar i eget kapital**

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Belopp vid årets början	8 000	220 000	186 444	46 929	461 373
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>					
Överföring till bal. resultat			46 929	-46 929	
Avsättning yttre underhållsfond		20 000	-20 000		
Årets resultat				-119 240	-119 240
<b>Vid årets slut</b>	<b>8 000</b>	<b>240 000</b>	<b>213 373</b>	<b>-119 240</b>	<b>342 133</b>

**Resultatdisposition**

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	213 373
årets resultat	-119 240
Totalt	94 133
Avsättning till fond för yttre underhåll	20 000
balanseras i ny räkning	74 133
Summa	94 133

Efter dessa transaktioner uppgår yttre fond till 260 000 kr.

Föreningens ekonomiska ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt noter. *h*

## 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>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	189 000	189 000
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>189 000</u>	<u>189 000</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-235 452	-82 700
Administrationskostnader	4	-23 419	-17 001
Personalkostnader		-3 584	-278
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-34 600	-34 600
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-297 055</u>	<u>-134 579</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-108 055</u>	<u>54 421</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-11 185	-7 492
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-11 185</u>	<u>-7 492</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-119 240</u>	<u>46 929</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-119 240</u>	<u>46 929</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-119 240</u>	<u>46 929</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	892 400	927 000
Summa materiella anläggningstillgångar		892 400	927 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		892 400	927 000
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordran		4 577	4 777
Övriga fordringar		1 608	1 608
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9 162	10 448
Summa kortfristiga fordringar		15 347	16 833
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		317 081	440 569
Summa kassa och bank		317 081	440 569
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		332 428	457 402
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		1 224 828	1 384 402

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		8 000	8 000
Fond för yttre underhåll		240 000	220 000
Summa bundet eget kapital		<u>248 000</u>	<u>228 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		213 373	186 444
Årets resultat		-119 240	46 929
Summa fritt eget kapital		<u>94 133</u>	<u>233 373</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>342 133</u>	<u>461 373</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	827 582	863 066
Summa långfristiga skulder		<u>827 582</u>	<u>863 066</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	35 484	35 484
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		19 629	24 479
Summa kortfristiga skulder		<u>55 113</u>	<u>59 963</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>1 224 828</u>	<u>1 384 402</u>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10  
Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<u>Anläggningstillgångar</u>	<u>År</u>
-Byggnader	40

#### **Fond för yttre underhåll**

Föreningens fond för yttre underhåll klassificeras som bundet eget kapital. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

#### **Nyckeltalsdefinitioner**

Nettoomsättning	Föreningens intäkter
Resultat efter finansiella poster	Föreningens resultat
Soliditet (%)	Eget kapital dividerat med tillgångar
Årsavgift per m <sup>2</sup>	Årsavgifter bostäder dividerat med total bostadsyta
Lån per m <sup>2</sup>	Totala lån på balansdagen dividerat med total yta
Genomsnittlig skuldränta	Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder
Driftskostnad per m <sup>2</sup>	Årets driftskostnader dividerat med total yta. I driftskostnad ingår el, värme, vatten, renhållning, försäkring, kabel-TV, förbrukningsmaterial och fastighetskötsel
Kassalikviditet	Visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. Är kassalikviditeten 100 % eller mer kan de kortfristiga skulderna betalas direkt

## Not 2 Avgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	144 000	144 000
Hysesintäkter bostäder	45 000	45 000
<b>Summa avgifter och hyror</b>	<b>189 000</b>	<b>189 000</b>

## Not 3 Fastighetskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
<i>Driftskostnader</i>		
El	2 515	2 851
Värme	43 704	46 551
Vatten	5 980	5 245
Renhållning	5 849	5 849
Försäkring	8 799	7 873
Kabel-TV	8 287	6 460
Förbrukningsmaterial	2 659	1 186
<i>Summa driftskostnader</i>	<i>77 793</i>	<i>76 015</i>
<i>Reparationer och underhåll</i>		
Löpande underhåll	150 774	-
<i>Summa reparationer och underhåll</i>	<i>150 774</i>	<i>-</i>
<i>Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift</i>	<i>6 885</i>	<i>6 685</i>
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>235 452</b>	<b>82 700</b>

## Not 4 Administrationskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Förbrukningsinventarier	6 760	-
Ekonomisk förvaltning	9 375	10 261
Revision	4 000	4 000
Bankkostnader	1 100	1 200
Programvaror	1 484	1 540
Övriga externa kostnader	700	-
<b>Summa</b>	<b>23 419</b>	<b>17 001</b>



### Not 5 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Anskaffningsvärden:</b>		
Byggnader	1 372 000	1 372 000
Mark	128 000	128 000
Summa anskaffningsvärden	1 500 000	1 500 000
<b>Avskrivningar:</b>		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-573 000	-538 400
Årets avskrivning byggnad	-34 600	-34 600
Utgående ackumulerade avskrivningar	-607 600	-573 000
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>892 400</b>	<b>927 000</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Byggnader	2 543 000	2 032 000
Mark	1 360 000	722 000
Summa taxeringsvärden	3 903 000	2 754 000

### Not 6 Långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kreditinstitut	Ränta	Bundet t.o.m.	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31
SEB	1,26		454 220	473 980
SEB	1,23		325 000	337 500
SEB	1,23		83 846	87 070
			<b>863 066</b>	<b>898 550</b>
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen			685 646	721 130

## Not 7 Övriga Noter

### Ställda säkerheter

#### Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Pantbrev i fastigheten Brage 4	1 392 000	1 392 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>1 392 000</b>	<b>1 392 000</b>

### Underskrifter

Huskvarna 2020- 04-06

*Alojz Stojsic*

Alojz Stojsic

*Inger Nielsen*

Inger Nielsen

*Ulla-Britt Westerberg*

Ulla-Britt Westerberg

Min revisionsberättelse har lämnats den 2020-04-15

*Jonas T Bernerson*

Jonas T Bernerson  
Auktoriserad revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ävik  
Org.nr. 726000-1420

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ävik 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.

#### 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. 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 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 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 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. Risken 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, 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 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 Ävik för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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, viktiga 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.

Jönköping den 15 april 2020

Jonas T. Bernersson  
Auktoriserad revisor