

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Ävik

726000-1420

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ävik, 726000-1420 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020

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, m²</i>
4	3	300
1	Hyreslägenhet	50
5		350

Föreningsfrågor

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början och årets slut fem medlemmar.

Fastighetsförvaltningen ombesörjes av föreningen och den administrativa förvaltningen ombesörjes av AB Jönköpingsbostäder fr.o.m. 1 Oktober 2020.

Styrelseledamöter

Styrelsen från den ordinarie föreningsstämman den 28 maj 2020

Alojz Stojsic	Styrelseordförande	
Inger Nielsen	Ledamot	Avflyttad från föreningen
Ulla-Britt Westerberg	Ledamot	

Under året har det hållits ett protokollfört styrelsemöte.

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

Fastigheten Brage 4 har fyra bostadsrättslägenheter och en hyreslägenhet. Bostadsrättslägenheterna har tre rum och kök och hyreslägenheten är på ett rum i vinkel med köksdel. Bostadsrättslägenheterna omfattar vardera 75 kvadratmeter och hyreslägenheten 50 kvadratmeter.

Fastighetsförvaltningen och den administrativa förvaltningen ombesörjdes under tiden till och med den 30 september av styrelsen, vilken har tre ledamöter. Från och med den 1 oktober ombesörjs den ekonomiska förvaltningen av AB Jönköpingsbostäder.

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Föreningen redovisar ett resultat före avsättning till underhållsfond om 37 371 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

	2020	2019	2018	Belopp i kr 2017
Nettoomsättning	189 000	189 000	189 000	189 000
Resultat efter finansiella poster	37 371	-119 240	46 929	23 140
Soliditet, %	30,8	27,9	33,3	30,1
Årsavgift bostäder per m2	480	480	480	480
Lån per m2	2 365	2 466	2 567	2 669
Genomsnittlig skuldränta, i %	1,4	1,3	0,8	0,8
Driftskostnad, kr per m2	193	222	217	194

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Belopp vid årets början	8 000	240 000	213 373	-119 240	342 133
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>					
Överföring till bal. resultat			-119 240	119 240	
Avsättning yttre underhållsfond		20 000	-20 000		
Årets resultat				37 371	37 371
Vid årets slut	8 000	260 000	74 133	37 371	379 504

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	74 133
årets resultat	37 371
Totalt	111 504
Avsättning till fond för yttre underhåll	20 000
balanseras i ny räkning	91 504
Summa	111 504

Efter dessa transaktioner uppgår yttre fond till 260 000 kr.

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	189 000	189 000
Summa rörelseintäkter		<u>189 000</u>	<u>189 000</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-74 590	-235 452
Administrationskostnader	4	-30 638	-23 419
Personalkostnader		-	-3 584
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-34 600	-34 600
Summa rörelsekostnader		<u>-139 828</u>	<u>-297 055</u>
Rörelseresultat		49 172	-108 055
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-11 801	-11 185
Summa finansiella poster		<u>-11 801</u>	<u>-11 185</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>37 371</u>	<u>-119 240</u>
Resultat före skatt		<u>37 371</u>	<u>-119 240</u>
Årets resultat		<u>37 371</u>	<u>-119 240</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	857 800	892 400
Summa materiella anläggningstillgångar		857 800	892 400
Summa anläggningstillgångar		857 800	892 400
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordran		4 317	4 577
Övriga fordringar		-	1 608
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 050	9 162
Summa kortfristiga fordringar		7 367	15 347
Kassa och bank			
Kassa och bank		365 536	317 081
Summa kassa och bank		365 536	317 081
Summa omsättningstillgångar		372 903	332 428
SUMMA TILLGÅNGAR		1 230 703	1 224 828

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		8 000	8 000
Fond för yttre underhåll		260 000	240 000
Summa bundet eget kapital		268 000	248 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		74 133	213 373
Årets resultat		37 371	-119 240
Summa fritt eget kapital		111 504	94 133
Summa eget kapital		379 504	342 133
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	714 700	434 460
Summa långfristiga skulder		714 700	434 460
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	112 882	428 606
Leverantörsskulder		6 958	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		16 659	19 629
Summa kortfristiga skulder		136 499	448 235
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 230 703	1 224 828

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom att den delen av föreningens långfristiga skuld som förfaller och är föremål för omförhandling (inte enbart förhandling om räntevillkor), klassificeras som kortfristig skuld från och med 2020-12-31. Siffrorna som berör detta i balansräkningen per 2019-12-31 har korrigerats för att jämförbarhet mellan åren ska uppnås. I flerårsöversikten har enbart föregående års siffror (2019-12-31) räknats om.

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:

Anläggningstillgångar	År
-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 ²	Årsavgifter bostäder dividerat med total bostadsyta
Lån per m ²	Totala lån på balansdagen dividerat med total yta
Genomsnittlig skuldränta	Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder
Driftskostnad per m ²	Årets driftskostnader dividerat med total yta. I driftskostnad ingår el, värme, vatten, renhållning, försäkring, kabel-TV, förbrukningsmaterial och fastighetskötsel {

Not 2 Avgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	144 000	144 000
Hysesintäkter bostäder	45 000	45 000
Summa avgifter och hyror	189 000	189 000

Not 3 Fastighetskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
<i>Driftskostnader</i>		
EI	2 821	2 515
Värme	39 714	43 704
Vatten	4 844	5 980
Renhållning	6 303	5 849
Försäkring	8 434	8 799
Kabel-TV	5 067	8 287
Förbrukningsmaterial	262	2 659
<i>Summa driftskostnader</i>	67 445	77 793
<i>Reparationer och underhåll</i>		
Löpande underhåll	-	150 774
Långsiktigt underhåll	-	-
<i>Summa reparationer och underhåll</i>	-	150 774
<i>Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift</i>	7 145	6 885
Summa fastighetskostnader	74 590	235 452

Not 4 Administrationskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förbrukningsinventarier		6 760
Ekonomisk förvaltning	24 375	9 375
Revision	4 250	4 000
Bankkostnader	900	1 100
Programvaror	1 113	1 484
Övriga externa kostnader	-	700
Summa	30 638	23 419

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Anskaffningsvärden:		
Byggnader	1 372 000	1 372 000
Mark	128 000	128 000
Summa anskaffningsvärden	1 500 000	1 500 000
Avskrivningar:		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-607 600	-573 000
Årets avskrivning byggnad	-34 600	-34 600
Utgående ackumulerade avskrivningar	-642 200	-607 600
Planenligt restvärde vid årets slut	857 800	892 400
Taxeringsvärden		
Byggnader	2 543 000	2 543 000
Mark	1 360 000	1 360 000
Summa taxeringsvärden	3 903 000	3 903 000

Not 6 Långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kreditinstitut	Ränta	Bundet t.o.m.	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31
SEB 22604651	1,20	2023-03-28	434 460	454 220
SEB 26694582	1,03	2022-12-28	312 500	325 000
SEB 26694604	1,23	2021-03-28	80 622	83 846
			827 582	863 066
Kortfristiga skulder				
Lån som förfaller inom 1 år			77 398	393 122
Nästa års amortering			35 484	35 484
			112 882	428 606
Långfristiga skulder				
Lån som förfaller mellan 2-5 år			714 700	434 460
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen			-	-
			714 700	434 460

Lån med villkorsändring under nästkommande år klassificeras som kortfristig skuld

Not 7 Övriga Noter

Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Pantbrev i fastigheten Brage 4	1 392 000	1 392 000
Summa ställda säkerheter	1 392 000	1 392 000

Underskrifter

Huskvarna 2021-05-25



Alojz Stojic

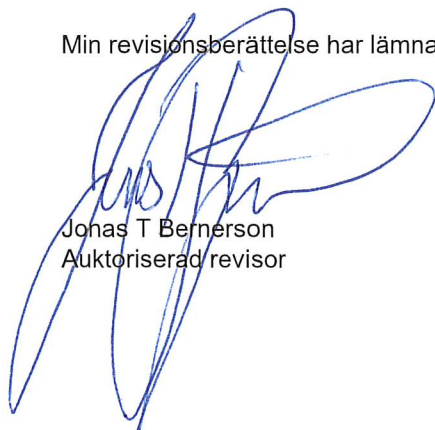


Håkan Andersson



Anita Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats den 2021-05-25



Jonas T Bernerson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Åvik för år 2020.

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 2020 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 Åvik för år 2020 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.

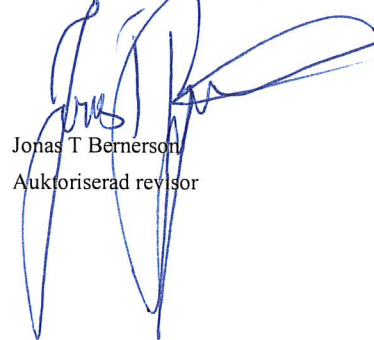
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

Jönköping den 25 Maj 2021



Jonas T Bernerson
Auktoriserad revisor