

Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

Brf Tordyveln
Org nr: 727500-0086



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Tordyveln får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2018-01-01 till 2018-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1952-05-31. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1955-01-10 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-19.

Föreningen har sitt säte i Vetlanda kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 367 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 083 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Tordyveln 8 i Vetlanda kommun.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kokvrå	14
1 rum och kök	6
2 rum och kök	54

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1

Bostäder bostadsrätt

3 870 m²

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 32 och planerat underhåll för 25. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag
Jonathan Weinfors	Ordförande
John Ingvald Stolpe	Kassör
Marie Bergman	Sekreterare
Ilse Lagerström	Ledamot
Olof Svahnström	Ledamot

Suppleanter	Uppdrag
Birgitta Waller	Suppleant
Susanne Petersson	Suppleant
Barbara Jonsson	Suppleant

Revisorer och övriga funktionärer

Revisorer	Uppdrag
Björn Svensson	Auktoriserad revisor


Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 75 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 76 personer.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 858 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.) 

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	3 486	3 466	3 466	3 451	3 399
Resultat efter finansiella poster	715	334	-754	545	160
Soliditet %	16	13	12	15	12

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt		
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Reservfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	85 877		2 504 065	193 800		237 272
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut						
Disposition enl. årsstämmobeslut			237 272			-237 272
Reservering underhållsfond				96 900	-96 900	
Ianspråktagande av underhållsfond				-24 771	24 771	
Nya insatser och upplåtelseavgifter						
Överföring från uppskrivningsfonden						
Årets resultat						715 374
Vid årets slut	85 877	0	2 741 337	265 929	-72 129	715 374

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	0
Årets resultat	715 374
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-96 900
Årets ianspråktagande av underhållsfond	24 771
Summa	643 245

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning

643 245

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

✕

Resultaträkning

Belopp i kr	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.		
Nettoomsättning	3 486 109	3 465 719
Övriga rörelseintäkter	173 987	14 816
Summa rörelseintäkter	3 660 096	3 480 535
Rörelsekostnader		
Driftkostnader	Not 2	-1 653 167
Övriga externa kostnader	-176 002	0
Personalkostnader	-650 237	-544 346
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-367 342	-359 828
Summa rörelsekostnader	-2 425 638	-2 557 341
Rörelseresultat	1 234 459	923 194
Finansiella poster		
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2 656	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-521 741	-589 022
Summa finansiella poster	-519 085	-589 022
Resultat efter finansiella poster	715 374	334 172
Årets resultat	715 374	334 172

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 3	20 522 656	20 880 170
Inventarier, verktyg och installationer	Not 4	26 487	36 315
Summa materiella anläggningstillgångar		20 549 143	20 916 485
Summa anläggningstillgångar		20 549 143	20 916 485
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		29 536	8 326
Övriga fordringar		1 165	9 114
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		89 566	89 365
Summa kortfristiga fordringar		120 267	106 805
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 218 841	1 538 597
Summa kassa och bank		2 218 841	1 538 597
Summa omsättningstillgångar		2 339 108	1 645 402
Summa tillgångar		22 888 251	22 561 887

Balansräkning

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	85 877	85 877	
Reservfond	2 741 337	2 504 065	
Fond för yttre underhåll	265 929	193 800	
Summa bundet eget kapital	3 093 143	2 783 742	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-72 129	0	
Årets resultat	715 374	237 272	
Summa fritt eget kapital	643 245	237 272	
Summa eget kapital	3 736 388	3 021 014	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 5	17 937 500	18 287 500
Summa långfristiga skulder		17 937 500	18 287 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		350 000	350 000
Leverantörskulder		117 031	183 649
Övriga skulder		323 896	322 480
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 6	423 436	397 244
Summa kortfristiga skulder		1 214 363	1 253 373
Summa eget kapital och skulder		22 888 251	22 561 887

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Inventarier, verktyg och installationer	Linjär	5
Standardförbättringar	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-24 771	-165 462
Reparationer	-32 373	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-79 876	-79 876
Försäkringspremier	-59 492	0
Kabel- och digital-TV	-108 957	-148 701
Serviceavtal	-15 775	0
Uttagsbeskattning moms	0	-164 555
Drift och förbrukning, övrigt	-5 380	0
Förbrukningsinventarier	-13 460	0
Fordons- och maskinkostnader	-13 614	0
Vatten	-199 816	-226 525
Fastighetsel	-92 247	-96 620
Uppvärmning	-526 540	-496 302
Sophantering och återvinning	-55 448	-50 035
Förvaltningsarvode drift	-4 310	0
Övriga omkostnader	0	-225 091
Summa driftkostnader	-1 232 058	-1 653 167

Not 3 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	29 441 484	29 441 484
Tillkommande utgifter	75 139	75 139
	29 516 623	29 516 623
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	29 516 623	29 516 623

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-8 636 454	-8 286 453
	- 8 636 454	- 8 286 453

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-350 000	-350 000
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-7 514	
	- 357 514	- 350 000

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	- 8 993 968	- 8 636 453
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	20 522 656	20 880 170
--	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	20 455 031	20 805 031
Tillkommande utgifter	67 625	75 139

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	268 656	268 656
	268 656	268 656
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	268 656	268 656
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-232 341	-222 513
	- 232 341	- 222 513
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-9 828	-9 828
	- 9 828	- 9 828
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-222 513	-232 341
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 242 169	- 232 341
Restvärde enligt plan vid årets slut	26 487	36 315
Varav		
Inventarier och verktyg	26 487	36 315

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	18 287 500	18 637 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-350 000	-350 000
Långfristig skuld vid årets slut	17 937 500	18 287 500

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna löner	52 627	64 357
Upplupna sociala avgifter	3 240	0
Upplupna räntekostnader	38 650	40 002
Upplupna elkostnader	8 933	0
Upplupna vattenavgifter	19 878	0
Upplupna värmekostnader	60 937	0
Upplupna revisionsarvoden	15 387	15 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	223 784	277 885
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	423 436	397 244

Not Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	21 432 000	21 432 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

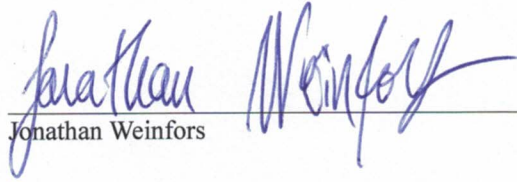
Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

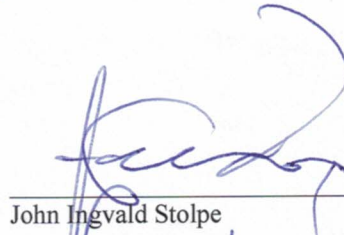
Styrelsens underskrifter

Vetlanda 2019-06-15

Ort och datum



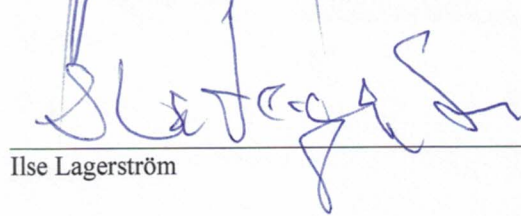
Jonathan Weinfors



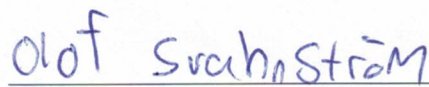
John Ingvald Stolpe



Marie Bergman

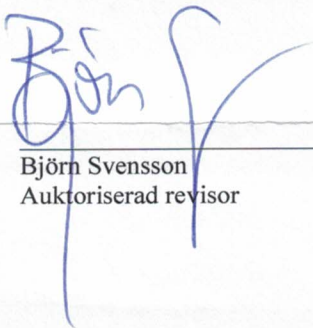


Ilse Lagerström



Olof Svahnström

Min revisionsberättelse har lämnats 17 juni 2019



Björn Svensson
Auktoriserad revisor

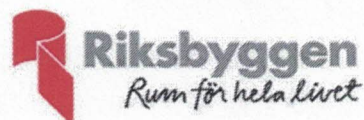
Brf Tordyveln

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för
Brf Tordyveln i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tordyveln

Org.nr 727500-0086

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tordyveln för räkenskapsåret 2018.

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 2018-12-31 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 för föreningen.

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 de 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. De 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 revisions sed 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. Risker 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 Tordyveln för räkenskapsåret 2018 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 *Revisorers 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.

Anmärkning

Föreningen har under räkenskapsåret vid upprepade tillfällen betalat avdragen källskatt, sociala avgifter och debiterad skatt för sent. Vidare har skattedeklarationer avseende löner vid tre tillfällen redovisats först under 2019. Försummelserna har inte medfört någon skada för föreningen utöver dröjsmålsräntor och förseningsavgifter.

Vetlanda den 17 juni 2019



Björn Svensson
Auktoriserad revisor