

OBS!

Original

# Årsredovisning

för

## Bostadsrättsföreningen Tordyveln

727500-0086

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tordyveln får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### STYRELSE

Ordförande:	Stefan Svensson
Kassör:	John Stolpe
Sekreterare:	Jonathan Weinfors
Ledamöter:	John Stolpe, Marie Bergman och Ilse Lagerström
Suppleanter: Waller	Anna Borgström, Torbjörn Lydén, Olof Svahnström och Birgitta
Revisor:	Björn Svensson, Höglandets Revisionsbyrå AB

### Lägenhetsbestånd 2017-12-31

Bostadsrätthavare	67 st
Av medlemmar uthyrda i andra hand	7 st
Lokaler	1 st
Summa	75 st
Förråd	12 st

Under 2017 har 9 st lägenhetsöverlåtelser skett.

Föreningen har sitt säte i Vetlanda.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Årsavgifter och hyror	3 466	3 466	3 451	3 399
Resultat efter finansiella poster	334	-754	545	160
Soliditet (%)	13	12	15	12

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Reservfond	Fond för yttre underhåll	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	85 877	2 716 062	96 900	-211 997	2 686 842
Avsättning yttre underhåll			96 900		96 900
Disposition av föregående års resultat:		-211 997		211 997	0
Årets resultat				237 272	237 272
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>85 877</b>	<b>2 504 065</b>	<b>193 800</b>	<b>237 272</b>	<b>3 021 014</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

årets vinst	237 272
disponeras så att till reservfonden avsättes i ny räkning överföres	237 272 0 237 272

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

h

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-01-01</b>	<b>2016-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2017-12-31</b>	<b>-2016-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter		3 465 719	3 466 046
Övriga rörelseintäkter		14 816	11 911
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>3 480 535</b>	<b>3 477 957</b>
<b>Rörelsekostnader</b>	<b>2</b>		
Övriga externa kostnader		-1 653 167	-2 731 548
Personalkostnader	<b>3</b>	-544 346	-503 466
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-359 828	-361 468
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 557 341</b>	<b>-3 596 482</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>923 194</b>	<b>-118 525</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	257
Räntekostnader och liknande resultatposter		-589 022	-635 408
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-589 022</b>	<b>-635 151</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>334 172</b>	<b>-753 676</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Avsättning fastighetsunderhåll		-96 900	-96 900
Ianspråktagande underhållsfond		0	638 579
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-96 900</b>	<b>541 679</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>237 272</b>	<b>-211 997</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>237 272</b>	<b>-211 997</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	20 880 170	21 230 170
Inventarier, verktyg och installationer	5	36 315	46 143
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>20 916 485</b>	<b>21 276 313</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>20 916 485</b>	<b>21 276 313</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8 326	37 467
Övriga fordringar		9 114	25 024
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		89 365	54 951
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>106 805</b>	<b>117 442</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 538 597	1 314 716
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 538 597</b>	<b>1 314 716</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 645 402</b>	<b>1 432 158</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>22 561 887</b>	<b>22 708 471</b> 12

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		85 877	85 877
Reservfond		2 504 065	2 716 062
Fond för yttre underhåll		193 800	96 900
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 783 742</b>	<b>2 898 839</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Årets resultat		237 272	-211 997
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>237 272</b>	<b>-211 997</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 021 014</b>	<b>2 686 842</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6		
	7	18 287 500	18 637 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>18 287 500</b>	<b>18 637 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		350 000	350 000
Leverantörsskulder		183 649	321 901
Fond för inre reparation		130 217	145 969
Övriga skulder		192 263	94 666
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	397 244	471 593
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 253 373</b>	<b>1 384 129</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>22 561 887</b>	<b>22 708 471</b> ✓

## 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:

Inventarier, verktyg och installationer 20 %

Avskrivning på byggnader görs med samma belopp som amorteras på långfristiga skulder, vilket motsvarar ca 1 % av anskaffningsvärdet.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgifter och hyror

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 Fastighets- och administrationskostnader

	2017	2016
El	96 620	108 786
Vatten och avlopp	226 525	221 061
Fjärrvärme	496 302	502 298
Renhållning	50 035	48 280
Byggnadsunderhåll	165 462	1 380 059
Kabel TV/bredband	148 701	147 315
Uttagsbeskattning moms	164 555	78 008
Fastighetsskatt	79 876	79 876
Övriga omkostnader	225 091	165 865
	<b>1 653 167</b>	<b>2 731 548</b>

**Not 3 Medelantalet anställda**

	2017	2016
Medelantalet anställda	2	2

**Not 4 Byggnader och mark**

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	29 516 623	29 516 623
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>29 516 623</b>	<b>29 516 623</b>
Ingående avskrivningar	-8 286 453	-7 936 453
Årets avskrivningar	-350 000	-350 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 636 453</b>	<b>-8 286 453</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>20 880 170</b>	<b>21 230 170</b>

**Not 5 Inventarier, verktyg och installationer**

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	268 656	219 708
Inköp	0	48 948
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>268 656</b>	<b>268 656</b>
Ingående avskrivningar	-222 513	-211 045
Årets avskrivningar	-9 828	-11 468
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-232 341</b>	<b>-222 513</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>36 315</b>	<b>46 143</b>

**Not 6 Långfristiga skulder**

	2017-12-31	2016-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	16 887 500	17 237 500
	<b>16 887 500</b>	<b>17 237 500</b>




**Not 7 Ställda säkerheter**

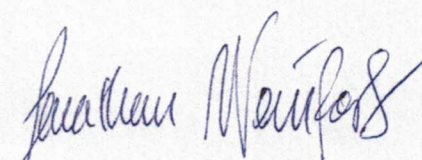
	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	21 432 000	21 432 000
	<b>21 432 000</b>	<b>21 432 000</b>

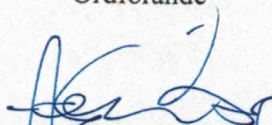
**Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2017-12-31	2016-12-31
Förskottsbetalda hyror och årsavgifter	277 885	261 347
Upplupna räntor	40 002	48 162
Upplupna löner, semesterlöner och sociala avgifter	64 357	147 584
Övrigt	15 000	14 500
	<b>397 244</b>	<b>471 593</b>

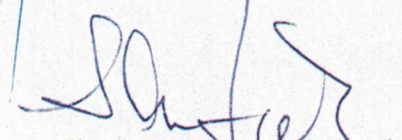
Vetlanda den 27 april 2018

  
Stefan Svensson  
Ordförande

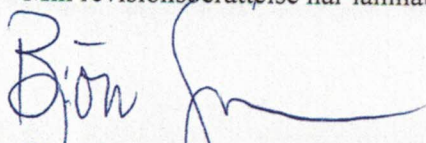
  
Jonathan Weinfors

  
John Stolpe

  
Marie Bergman

  
Ilse Lagerström

Min revisionsberättelse har lämnats den 27 april 2018

  
Björn Svensson  
Auktoriserad revisor

## 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 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Tordyvelns finansiella ställning per den 31 december 2017 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 Bostadsrättsföreningen Tordyveln 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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*

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 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 2017 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 Bostadsrättsföreningen Tordyveln 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

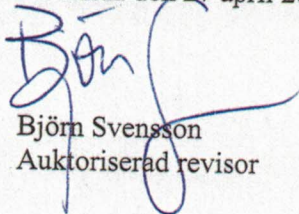
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Vetlanda den 27 april 2018

  
Björn Svensson  
Auktoriserad revisor