

ÅRSREDOVISNING

för

Bf Avenboken u p a

Org.nr. 746000-1303

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8
- underskrifter	10

Bf Avenboken u p a

Org.nr. 746000-1303

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att förvalta fastigheten Kamrergatan 29, S:t Knuts väg 4, kv. Avenboken nr 23, 211 56 Malmö, och där bereda trivsamma bostäder åt sina medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Jörgen Sjöbeck	Ordförande
Roger Bengtsson	Kassör
Nils Gustén	Sekreterare
Sofia Ahklaghi	Ledamot
Karin Runevad	Ledamot

Erik Forsström	Suppleant
Maria Hultin	Suppleant
David Håkansson Hagman	Suppleant

Revisorer	Revisorsuppleant
Jenny Svensson/Teresa Tönisberg*	Teresa Tönisberg
Cederblad & Co	Curt Persson

*(tog över efter Jenny Svensson då hon av sagt sig)

Valberedning
Petronella Gustafsson
Oscar Ericson

Föreningens firma tecknas, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Förvaltning

Örehus Fastighetsförvaltning AB har biträtt styrelsen med den ekonomiska förvaltningen.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Nordeuropa Försäkring.

Under 2019 har föreningen bestått av 43 lägenheter.

Företagets säte är Malmö

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under 2019 genomfört ett ordinarie årsmöte och ett extra årsmöte, det sistnämnda för att fylla upp vakanta platser för revisorer och valberedning. På årsmötet där styrelsen beviljades ansvarsfrihet informerades även om pågående VVS-projekt, även så på extra årsmötet.

Under 2019 har styrelsen haft 11 styrelsemöten. Den största frågan var att godkänna Malmö VVS för vvs-jobben inne i huset, nytt i huvudsak relinat avloppssystem och framdragnings av nya varm- och kallvattenledningar. Bengtssons Trädgårdar anlätades för jobben utanför, med separerat dagvattensystem efter nutidens regelverk. Väggar tätades utvändigt under mark, och även en ny gräsmatta anlades efter allt grävarbete.

För detta hade styrelsen mandat från extra årsmöte att öka lånebehovet upp till 9,5 milj kr, för att täcka tillkommande jobb som upptäcktes allt eftersom. Vi har nu ett modernt fungerande och säkert vvs-system i fastigheten för första gången på flera årtionden, efter ett år med vissa olägenheter för medlemmar. Föreningen har också installerat ett modernt råttskydd vid det utmynnande avloppet. Föreningens intressen har bevakats av Walsen Byggkonsult som också sett till att alla jobb blivit besiktigade, dokumenterade och godkända. Vid ingången till 2020 återstår några små detaljer med målningsarbeten och fontänen på gården.

I samband med stambyten gick föreningen även över till ett kollektivt elabonnemang i förhoppning att alla får billigare elkostnader, då var och en slipper de fasta avgifterna. Likaså har vi numera, sedan vi introducerat varmvatten i kök och toaletter/dusch, avskaffat varmvattenberedare i alla lägenheter. Varmvatten för tappning har numera individuell mätning.

Bf Avenboken u p a

Org.nr. 746000-1303

Föreningen har haft två improviserade städdagar vår och höst där det nödvändigaste hanns med. Vi har även haft en traditionell sommarfest i juni och glöggkväll i december. Dessa tillfällen är viktiga för föreningens fortlevande och för den sociala gemenskapen. Vi uppmanar medlemmar att om möjligt delta vid dessa tillfällen.

Under året har föreningens styrelse informerat medlemmar om pågående verksamhet. Det har skett på anslagstavla i porten och i trappor och på Bf Avenbokens Facebook.

Föreningens ekonomi

Örehus Fastighetsförvaltning AB har bistått med föreningens ekonomi under 2019. Årets resultat uppgår till -3 457 407kr . Föreningen beslutade även på förra årsmötet att anlita extern revisor som under året blev Cederblad & Co, Malmö.

Slutord

Styrelsen tackar medlemmarna för förtroendet under gångna året. VVS-projektet har tagit i stort sett allt tid och ork för styrelsen att bevaka och genomföra. Det finns planer på andra åtgärder i föreningen som vi återkommer till när vår underhållsplan är klar.

Medlemsinformation

Medlemsantal: Under året tillkom sex nya medlemmar och vid årets slut var medlemsantalet 55.

I samband med överlåtelser har föreningen tagit ut en överlåtelseavgift av säljaren/säljarna. Nya medlemmar debiteras en medlemsavgift i samband med att inträdet i föreningen beviljats. Vid registrering av pantsättningshandlingar i lägenhetsregistret debiteras pantsättaren en pantsättningsavgift.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 550 609	1 250 601	1 252 034	1 257 140
Resultat efter finansiella poster	-3 457 407	-2 990 974	-114 736	-85 855
Soliditet (%)	44,33	74,95	49,12	54,91

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Balanserat resultat	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 817 821	-283 551	372 375	12 796 000	-2 990 974
Varav kapitaltillskott	800 000				
Varav upplåtelseavgifter	666 930				
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll		0	0		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		0	0		
Balanseras i ny räkning		-2 990 974			2 990 974
Årets resultat					-3 457 407
Belopp vid årets utgång	1 817 821	-3 274 525	372 375	12 796 000	-3 457 407


Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-3 274 525
Årets resultat	<u>-3 457 407</u>
	-6 731 932

Förslag till disposition:

Avsättning till reservfond	0
Anspråkstagande av fond för yttre underh.	-372 375
Balanseras i ny räkning	<u>-6 359 557</u>
	-6 731 932

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter. 

Bf Avenboken u p a

Org.nr. 746000-1303

RESULTATRÄKNING

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 550 609	1 250 601
Övriga rörelseintäkter		<u>36 750</u>	<u>0</u>
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 587 359	1 250 601
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-4 270 007	-3 600 286
Övriga externa kostnader	4	-335 197	-425 396
Personalkostnader	5	-66 703	-15 000
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-190 110</u>	<u>-173 049</u>
Summa rörelsekostnader		-4 862 017	-4 213 731
Rörelseresultat		-3 274 658	-2 963 130
Finansiella poster			
Ränteintäkter		0	55
Räntekostnader		<u>-182 749</u>	<u>-27 899</u>
Summa finansiella poster		-182 749	-27 844
Resultat efter finansiella poster		-3 457 407	-2 990 974
Resultat före skatt		-3 457 407	-2 990 974
Årets resultat		<u>-3 457 407</u>	<u>-2 990 974</u>

Bf Avenboken u p a

Org.nr. 746000-1303

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

Summa materiella anläggningstillgångar

Not

2019-12-31

2018-12-31

6

18 582 926

18 582 926

15 595 732

15 595 732

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Summa finansiella anläggningstillgångar

1 138

1 138

1 138

1 138

Summa anläggningstillgångar

18 584 064

15 596 870

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa kortfristiga fordringar

0

4 364

27 797

32 161

2 012

4 360

22 887

29 259

Kassa och bank

Kassa och bank

Summa kassa och bank

3 827

3 827

3 826

3 826

Summa omsättningstillgångar

35 988

33 085

SUMMA TILLGÅNGAR

18 620 052

15 629 955

Bf Avenboken u p a

Org.nr. 746000-1303

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medl. insats, uppl avg. och kapitaltillskott

Uppskrivningsfond

Fond för yttre underhåll

Summa bundet eget kapital

2019-12-31

2018-12-31

Not

1 817 821

1 817 821

12 796 000

12 796 000

372 375

372 375

14 986 196

14 986 196

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital

-3 274 525

-283 551

-3 457 407

-2 990 974

-6 731 932

-3 274 525

Summa eget kapital

8 254 264

11 711 671

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Summa långfristiga skulder

7

1 410 520

1 436 250

1 410 520

1 436 250

Kortfristiga skulder

Checkräkningskredit, kortfristig

Leverantörsskulder

Skatteskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

8

8 459 261

1 362 628

246 552

908 166

0

246

2 797

5 401

246 658

205 593

8 955 268

2 482 034

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

18 620 052

15 629 955

Bf Avenboken u p a

Org.nr. 746000-1303

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader och mark	41
Nydragna vattenledningar	50
El- och vattenmätare	15

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Marken avskrivs ej.

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

2019

2018

Årsavgifter bostäder	1 491 240	1 242 672
El	34 817	0
Vatten	17 629	1 200
Övriga intäkter	6 923	6 729
	<u>1 550 609</u>	<u>1 250 601</u>

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

2019

2018

Inköp varor och material	25 096	7 714
Trädgårdsskötsel	1 765	2 823
Gångbanerrenhållning	19 585	19 585
Städ	46 608	49 184
Serviceavtal	18 343	7 556
Reparation inre allmänt	2 813	26 268
Reparation bostäder	15 139	14 766
Reparationer gemensamma utrymmen	56 287	1 100
Rep. installation	998	0
Periodisk underhåll installationer (stambyte)	2 374 110	2 776 450
Periodiskt underhåll markytor (dränering)	937 500	0
El	139 391	77 868
Värme	304 520	300 830
Vatten	86 744	85 028
Renhållning / sophämtning	44 013	41 310
Fastighetsförsäkringar	24 559	22 585
Förvaltningskostnader	50 361	50 656
Fastighetsskatt -avgift	61 761	57 353
Kabel-TV	60 414	59 210
	<u>4 270 007</u>	<u>3 600 286</u>

Bf Avenboken u p a

Org.nr. 746000-1303

NOTER

Not 4	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Telefon	5 128	6 074
	Revisionsarvoden	11 000	1 000
	Konsultarvoden	210 864	208 697
	Bankkostnader	3 886	4 705
	Advokat och rättegångskostnader	88 500	24 500
	Pantbrevskostnader	0	161 575
	Övriga kostnader	15 819	18 845
		<u>335 197</u>	<u>425 396</u>

Not 5	Personal	2019	2018
	Föreningen har under året inte haft någon anställd personal.		
	<i>Löner, ersättningar m.m.</i>		
	Styrelsearvode	45 999	15 000
	Sociala kostnader	20 704	0
	Summa	<u>66 703</u>	<u>15 000</u>

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	7 331 092	7 331 092
	Inköp	3 177 304	0
	Utgående anskaffningsvärden	10 508 396	7 331 092
	Ingående avskrivningar	-4 531 360	-4 358 311
	Årets avskrivningar	-190 110	-173 049
	Utgående avskrivningar	-4 721 470	-4 531 360
	Ingående uppskrivningar mark	12 796 000	0
	Årets uppskrivningar	0	12 796 000
	Utgående uppskrivningar	12 796 000	12 796 000
	Redovisat värde	18 582 926	15 595 732
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	16 200 000	13 000 000
	Byggnader	19 200 000	17 800 000
		<u>35 400 000</u>	<u>30 800 000</u>

Not 7	Skulder till kreditinstitut					
	Långgivare	Lånenummer	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
	Förfaller inom 1 år					
	Nordea	39788900275	1,47	2020-03-26	1 410 520	28 640
					1 410 520	28 640
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					0
	Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					1 267 320

Bf Avenboken u p a

Org.nr. 746000-1303

NOTER

Föreningens lån har slutförfallodag under år 2020. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånet är tänkt att förlängas på förfallodagen.

Not 8	Checkräkningskredit	2019-12-31	2018-12-31
	Beviljad checkräkningskredit uppgår till:	9 000 000	9 000 000
	Bedöms som kortfristig då denna löses under 2020.		

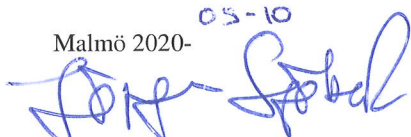
Övriga noter

Not 9	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	10 260 000	10 260 000

Not 10 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Malmö 2020-
05-10



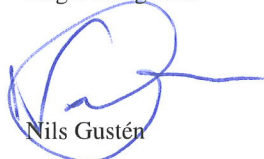
Jörgen Sjöbeck
Ordförande



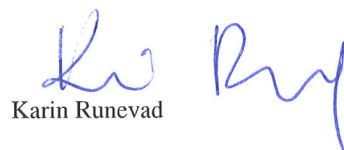
Roger Bengtsson



Sofia Ahklaghi



Nils Gustén



Karin Runevad

Vår revisionsberättelse har lämnats den 13/5 2020

Cederblads Revisionsbyrå AB



Magnus Haak
Auktoriserad revisor FAR



Teresa Tönisberg
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsföreningen Avenboken u p a
Org.nr. 746000-1303

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsföreningen Avenboken u p a för år 2019. Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *föreningsrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2018 har utförts av andra revisorer som lämnat en revisionsberättelse daterad den 22 april 2019 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 misstag.

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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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 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. Risken 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.

Föreningsrevisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning. 