

Årsredovisning för  
**Bostadsrättsföreningen Svartåpromenaden 1**  
769632-6763

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

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-9
Underskrifter	10

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Svartåpromenaden 1, 769632-6763 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019

### Verksamheten

#### *Information om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen Svartåpromenaden 1 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 2016-07-27 och har sitt säte i Mjölby.

#### **Föreningens byggnad**

Föreningen äger fastigheten Mjölby Bålet 1 som uppfördes 2017. Fastigheten består av en byggnad med sammanlagt 35 bostadslägenheter. Till lägenheterna hör en inglasad balkong eller uteplats.

Adress: Södra Strandvägen 22, Mjölby.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, styrelseansvar, ohyra samt bostadsrättstillägget för samtliga lägenheter.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

<i>Antal</i>	<i>rok</i>	<i>yta, m<sup>2</sup></i>
7	1 rok	48
14	2 rok	66
14	3 rok	85-86

Total boarea är 2 457 m<sup>2</sup>

#### *Bilplatser / cykelparkering*

På fastigheten finns 16 carportar och 19 parkeringsplatser. Bostadsrättsföreningen förfogar över 4 besöksparkeringar. I anslutning till huset finns cykeltak.

#### *Gemensamma utrymmen*

I gemensamma utrymmen i husen finns lägenhetsförråd, barnvagns/rullstolsförråd, teknikrum och förråd/ städrum. I gemensamma biutrymme finns miljörum.

#### *Uteplats och lekplats*

På fastigheten finns gemensam uteplats och lekplats.

#### *Fastighetsförvaltning*

Den tekniska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av FF Fastighetservice och den administrativa förvaltningen har ombesörjts av AB Jönköpingsbostäder.

#### *Övriga avtal av väsentlig art*

Avgifter för hushållsel, varmvatten, värme och kallvatten fördelas på lägenheterna efter förbrukning och aviseras respektive bostadsrättshavare.

### Föreningsfrågor

#### *Medlemsinformation*

Föreningen hade per bokslutsdatum 47 medlemmar. ✓

#### Överlåtelser

35 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 2 överlåtelser skett. Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift om högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med högst 1% av basbeloppet.

#### Styrelseledamöter

Styrelsen från den ordinarie föreningsstämman den 9 maj 2019

Kjell Adolfsson	Styrelseordförande
Göran Lidemalm	Ledamot
Bertil Carlsson	Ledamot
Annica Nyenger	Ledamot
Angélica Andersson	Ledamot
Louise Nyenger	Suppleant

Under året har det hållits 4 protokollförda styrelsemöten.

#### Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen alternativt av två ledamöter i förening.

#### Revisorer

Ordinarie: Auktoriserad revisor Jonas T Bernerson

Suppleant: Auktoriserad revisor Sandra Hvitman

#### Valberedning

Claes Olofsson	Sammanställande
Roger Hilbrand	

#### Flerårsöversikt

	2019	2018	2016/2017	Belopp i kr
Nettoomsättning	1 364 303	715 295	0	
Resultat efter finansiella poster	-483 803	-317 301	0	
Soliditet, %	63	63	100	
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/m <sup>2</sup>	417	386		
Lån, kr/m <sup>2</sup>	12 799	12 812		
Genomsnittlig skuldränta, %	1,73	1,61		
Driftskostnad, kr/m <sup>2</sup>	198	178		
Kassalikviditet, %	151	117		

#### Eget kapital

	Insats- kapital	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Belopp vid årets början	55 555 000	14 933	0	-317 301	55 252 632
Vinstdisp enl stämmobeslut					
Överföring till bal. resultat			-317 301	317 301	
Avs till fond för yttre underhåll		53 000	-53 000		
Årets resultat				-483 803	-483 803
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>55 555 000</b>	<b>67 933</b>	<b>-370 301</b>	<b>-483 803</b>	<b>54 768 829</b>

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-370 301
årets resultat	-483 803
Totalt	<u>-854 104</u>
Avsättning till fond för yttre underhåll	93 000
balanseras i ny räkning	-947 104
Summa	<u>-854 104</u>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

## 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>			
Avgifter och hyror	2	1 357 696	692 316
Övriga rörelseintäkter		6 607	22 979
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 364 303</b>	<b>715 295</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-530 316	-255 574
Administrationskostnader	4	-82 530	-68 697
Löner och ersättningar	5	-38 194	-29 042
Avskrivningar av anläggningstillgångar		-652 500	-384 349
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 303 540</b>	<b>-737 662</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>60 763</b>	<b>-22 367</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader		-544 566	-294 934
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-544 566</b>	<b>-294 934</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-483 803</b>	<b>-317 301</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-483 803</b>	<b>-317 301</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-483 803</b>	<b>-317 301</b>

## 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>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	85 963 151	86 615 651
Summa materiella anläggningstillgångar		85 963 151	86 615 651
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		85 963 151	86 615 651
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		5	97 224
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		72 248	259 415
Summa kortfristiga fordringar		72 253	356 639
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		583 625	236 590
Summa kassa och bank		583 625	236 590
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		655 878	593 229
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		86 619 029	87 208 880

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		55 555 000	55 555 000
Fond yttre underhåll		67 933	14 933
Summa bundet eget kapital		55 622 933	55 569 933
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-370 301	0
Årets resultat		-483 803	-317 301
Summa fritt eget kapital		-854 104	-317 301
<b>Summa eget kapital</b>		<b>54 768 829</b>	<b>55 252 632</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	31 416 250	31 447 750
Summa långfristiga skulder		31 416 250	31 447 750
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	31 500	31 500
Leverantörsskulder		55 557	44 850
Skatteskulder		115 668	115 668
Övriga skulder		952	115 435
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		230 273	201 045
Summa kortfristiga skulder		433 950	508 498
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>86 619 029</b>	<b>87 208 880</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

#### **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:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
-Byggnader	120

#### **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.

#### **Definition av nyckeltal**

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 bostadsyta
Genomsnittlig skuldränta	Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder
Driftskostnad per m <sup>2</sup>	Årets driftskostnader dividerat med total bostadsyta. I driftskostnad ingår el, värme, vatten, renhållning, försäkring, kabel-TV, förbrukningsmaterial och fastighetskötsel
Kassalikviditet	Visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. År 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	1 024 296	553 210
Förbrukningsavgifter	217 700	70 256
Hyror bilplatser	115 700	68 850
<b>Summa</b>	<b>1 357 696</b>	<b>692 316</b>

## Not 3 Fastighetskostnader

<i>Driftskostnader</i>	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
El	202 539	97 578
Vatten	37 735	31 854
Renhållning	62 446	24 326
Försäkring	19 883	10 895
Kabel-TV	15 225	11 419
Fastighetsskötsel entreprenad	112 801	62 370
Övriga fastighetskostnader	36 084	17 132
<i>Summa driftskostnader</i>	486 713	255 574
<i>Reparationer och underhåll</i>		
Löpande underhåll	43 603	0
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>530 316</b>	<b>255 574</b>

## Not 4 Administrationskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Ekonomisk förvaltning	52 037	29 162
Revision	9 375	8 100
Bredband	5 969	6 386
Övriga förvaltningskostnader	8 423	4 346
Övriga rörelsekostnader	6 726	20 703
<b>Summa</b>	<b>82 530</b>	<b>68 697</b>

## Not 5 Anställda och personalkostnader

### Löner och ersättningar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	31 000	22 500
Arbetsgivaravgifter	7 194	6 542
<b>Summa</b>	<b>38 194</b>	<b>29 042</b>

## Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Anskaffningsvärden:</b>		
Byggnad	78 300 000	78 300 000
Mark	8 700 000	8 700 000
	<u>87 000 000</u>	<u>87 000 000</u>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
-Vid årets början	-384 349	0
-Årets avskrivning enligt plan	-652 500	-384 349
	<u>-1 036 849</u>	<u>-384 349</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>85 963 151</b>	<b>86 615 651</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Byggnader	38 000 000	26 000 000
Mark	6 000 000	2 917 000
Summa taxeringsvärden	<u>44 000 000</u>	<u>28 917 000</u>

## Not 7 Långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kreditinstitut	Ränta	Bundet t.o.m.	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31
Swedbank	1,57%	2024-05-10	10 346 100	10 377 600
Swedbank	1,63%	2021-05-30	10 393 350	10 393 350
Swedbank	2,17%	2023-05-30	10 708 300	10 708 300
			<u>31 447 750</u>	<u>31 479 250</u>
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än 5 år från balansdagen.			31 290 250	31 321 750

## Not 8 Ställda säkerheter

### Ställda säkerheter

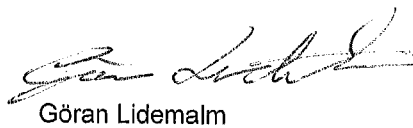
	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	31 495 000	31 495 000

## Underskrifter

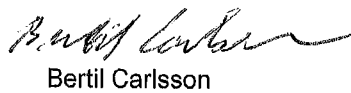
Mjölby den 2020- 04-08



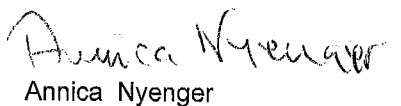
Kjell Adolfsson



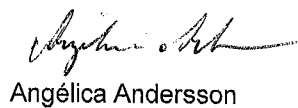
Göran Lidemalm



Bertil Carlsson

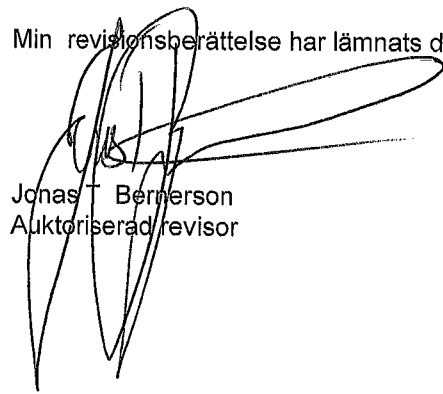


Annica Nyenger



Angélica Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats den 2020-04-21



Jonas Bernerson  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Svartåpromenaden 1  
Org.nr. 769632-6763

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Svartåpromenaden 1 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 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 Svartåpromenaden 1 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

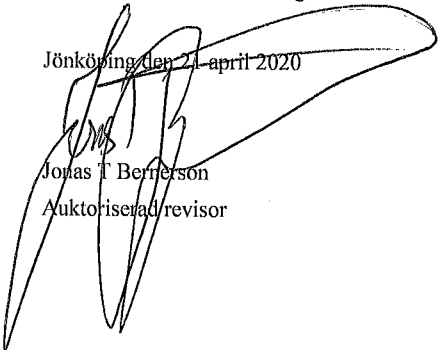
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 21 april 2020

  
Jonas T. Berntson  
Auktoriserad revisor