

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Avina

769622-2707

Räkenskapsåret

2024-01-01 – 2024-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Avina får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Visby Vipar 6 och Visby Vipar 15 i Region Gotland. Inom fastigheten finns 9 lägenheter varav åtta lägenheter har upplåtits med bostadsrätt och en hyrs ut.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Gotlands län.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Nettoomsättningen har ökat pga ökade medlemsavgifter. Den hyresrätt som hyrs ut är renoverad och har hyrts ut till en högre hyra än tidigare.

Föreningen har haft amorteringsfrihet på banklånen under 2024.

Ingen avsättning till underhållsfond har gjorts under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	666	560	439	461	467
Resultat efter finansiella poster	35	-80	-455	-58	37
Soliditet (%)	60,0	59,3	60,1	62,2	62,0
Årsavgifter (kr)	567 867	537 734	412 095	412 093	413 218
Årsavgift/kvm bostadsrätt (kr)	1 046	990	760	760	760
Energikostnad per kvadratmeter (kr)	240	248	242	241	203
Skuldsättning per kvadratmeter (kr)	8 450	8 534	8 534	8 268	8 405
Räntekänslighet (%)	9	9	12	12	12
Sparande per kvadratmeter (kr)	221	86	91	125	213
Ränta per kvadratmeter (kr)	445	454	267	190	197
Årsavgift av rörelseintäkter (%)	82	93	90	81	83

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

fu

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	8 356 123	44 000	-715 719	-80 184	7 604 220
Disposition av föregående års resultat:			-80 184	80 184	0
Årets resultat				35 390	35 390
Belopp vid årets utgång	8 356 123	44 000	-795 903	35 390	7 639 610

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-795 903
årets vinst	35 390
	-760 513

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-760 513
	-760 513

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

fen

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	1	666 117	560 394
Övriga rörelseintäkter		75 353	19 988
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		741 470	580 382
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	-341 588	-291 155
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-122 627	-122 628
Summa rörelsekostnader		-464 215	-413 783
Rörelseresultat		277 255	166 599
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-241 865	-246 783
Summa finansiella poster		-241 865	-246 783
Resultat efter finansiella poster		35 390	-80 184
Resultat före skatt		35 390	-80 184
Årets resultat		35 390	-80 184

ha

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

3

12 520 117

12 642 744

Summa materiella anläggningstillgångar

12 520 117

12 642 744

Summa anläggningstillgångar

12 520 117

12 642 744

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

30 923

103 115

Summa kortfristiga fordringar

30 923

103 115

Kassa och bank

Kassa och bank

175 430

72 152

Summa kassa och bank

175 430

72 152

Summa omsättningstillgångar

206 353

175 267

SUMMA TILLGÅNGAR

12 726 470

12 818 011

lea

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

8 356 123

8 356 123

Fond för yttre underhåll

44 000

44 000

Summa bundet eget kapital

8 400 123

8 400 123

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-795 903

-715 719

Årets resultat

35 390

-80 184

Summa fritt eget kapital

-760 513

-795 903

Summa eget kapital

7 639 610

7 604 220

Långfristiga skulder

4, 5

Övriga skulder till kreditinstitut

4 884 996

4 855 000

Övriga skulder

0

48 800

Summa långfristiga skulder

4 884 996

4 903 800

Kortfristiga skulder

4

Övriga skulder till kreditinstitut

50 004

80 000

Leverantörsskulder

34 486

31 245

Skatteskulder

28 602

27 972

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

88 772

170 774

Summa kortfristiga skulder

201 864

309 991

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

12 726 470

12 818 011

Pen

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

35 390

-80 184

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

122 627

122 628

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

158 017

42 444

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

72 192

-94 992

Förändring av kortfristiga fordringar

0

9 166

Förändring av leverantörsskulder

3 241

11 240

Förändring av kortfristiga skulder

-130 172

104 294

Kassaflöde från den löpande verksamheten

103 278

72 152

Årets kassaflöde

103 278

72 152

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

72 152

0

Likvida medel vid årets slut

175 430

72 152

hea

Noter

Tilläggsupplysningar

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1).

Underhåll/underhållsfond

Avsättning till underhållsfonden ska ske enligt den ekonomiska planen.

Värderingsprinciper mm

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda och några löner eller ersättningar har inte utbetalats.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader:

100 år

Förbättringsutgifter:

25 år

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

Eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Årsavgift per kvadratmeter bostadsrätt

Totala årsavgifter i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt.

Energikostnad per kvadratmeter

Den totala energikostnaden (kostnad för el, värme och vatten) i förhållande till totala kvadratmeter i föreningen.

Skuldsättning per kvadratmeter

Räntebärande skulder på balansdagen i förhållande till den total bostadsytan i föreningen.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procent och nivån på sparandet ska kunna bibehållas.

Sparande per kvadratmeter

Justerat resultat (årets resultat justerat för avskrivningar och kostnadsfört periodiskt underhåll) i förhållande till total yta bostäder i föreningen.

pen

Ränta per kvadratmeter

Årets räntekostnad i förhållande till kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats med indirekt metod och visar förändringen av likvida medel under året.

Not 1 Nettoomsättning

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Årsavgifter bostäder	567 867	537 734
Hyror bostäder	98 250	22 660
	666 117	560 394

I föreningens årsavgifter bostäder ingår värme och vatten.

Not 2 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Fastighetsförsäkring	15 046	13 909
Elkostnader	97 398	99 686
Reparation och underhåll	31 132	9 480
Fastighetsavgift	14 301	14 301
Administrativa kostnader	96 801	66 106
Vatten, sophämtning	80 951	83 542
Övriga kostnader	5 959	4 131
	341 588	291 155

Not 3 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 539 946	13 539 946
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 539 946	13 539 946
Ingående avskrivningar	-897 202	-774 574
Årets avskrivningar	-122 627	-122 628
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 019 829	-897 202
Utgående redovisat värde	12 520 117	12 642 744

Ma

Not 4 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om: 4 935 000 (4 935 000) kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	4 884 996	4 935 000
	4 884 996	4 935 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	50 004	0
	50 004	0

Not 5 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Ett till fem år från balansdagen	200 016	320 000
Mer än fem år från balansdagen	4 684 980	4 535 000
	4 884 996	4 855 000

Not 6 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	5 160 000	5 160 000
	5 160 000	5 160 000

Not 7 Taxeringsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Byggnader	5 055 000	5 055 000
Mark	1 751 000	1 751 000
	6 806 000	6 806 000

mu

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Visby den 20/4 2025



Viktoria Axell
Ordförande



Anders Eriksson
Kassör



Mikael Falk
Sekreterare

Min revisionsbefattelse har lämnats 22/4 2025



Nils-Åke Axelsson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Avina

Org.nr 769622-2707

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Avina för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt 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 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 god revisionssed 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 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 Brf Avina för räkenskapsåret 2024 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt 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.

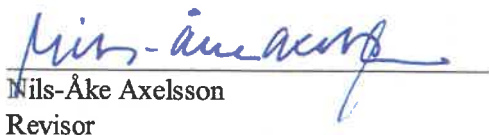
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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

Enligt föreningens stadgar skall avsättning till fond för yttre underhåll ske i enlighet med antagen underhållsplan. En aktuell underhållsplan finns inte och någon avsättning till underhållsfond har inte gjorts i årets bokslut. Underhållsfonden uppgår i årets bokslut till 44 000 kronor. Med tanke på byggnadernas ålder och behov av kommande underhåll kommer det att krävas betydande avsättningar till fonden via höjda avgifter.

Visby 22/4 2025


Nils-Åke Axelsson
Revisor