

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Vaxholm 1
726000-1933

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

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vaxholm 1, 726000-1933 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Verksamheten

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Vaxholm 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 1961-05-08.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Vaxholm 1 i Jönköping som uppfördes 1962-63. Fastigheten består av 49 lägenheter.

Adresser: Rönngatan 1-15.

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, m²</i>
1	2	å 76
3	2	å 57
39	3	å 62-67
6	4	å 77-85

49

Total bostadsyta är ca 3 298 m² och total lokalyta är 93 m².

Fastighetsförvaltning

Den administrativa förvaltningen har ombesörjts av AB Jönköpingsbostäder.

Föreningsfrågor

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 60 medlemmar.

Överlåtelser

49 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 7 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

Ulla-Britt Svedberg	Styrelseordförande	
Marie-Louise Dickèr	Ledamot	
Tomas Yaramis	Ledamot	
Habtom Zerazion	Ledamot	Avgått under verksamhetsåret
Ann-Christine Sahlén Johansson	Suppleant	

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.
Ordinarie föreningsstämma hölls den 4 mars 2019 och extra stämma för att anta nya stadgar hölls den 9 maj 2019

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen alternativt av två ledamöter i förening.

Revisorer

Ordinarie: Auktoriserad revisor Jonas T Bernerson
Suppleant: Auktoriserad revisor Martin Knuthson

Valberedning

Gunilla Hamlin
Kenneth Palmberg

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har följande utförts:

Under hösten sålde Habtom sin lägenhet och avgick som ledamot, ersattes av Malou (Marie-Louise Dickèr) och vi var fortfarande beslutsmyndiga i styrelsen.

Föreningen har under året beslutat om nya stadgar framtagna av AB Jönköpingsbostäder, vilket framröstades på ordinarie och extra stämma.

Underhåll

Pga av rötter som täppte till rören mot Ekhagsringen, har vi dränerat ända ner till soprummet.

Bommar ner till parkeringen har monterats, då det var trafik av cyklar och skateboards ner mot nämnda parkering. Bommen till gården har flyttats då det blivit en parkeringsplats.

OVK-besiktning har utförts, och vi har fått godkänt

Nya vindskydd har monterats och växter kommer att planteras till våren 2020, samt att gräsmattan ska ses över till hösten 2020 och en gummimatta ska läggas under gungställningen

Samtliga entrédörrar kommer att förstärkas, och vi ska gå till djupet med försvinnande vatten.

I övrigt har det underhåll utförts som krävs för att hålla fastigheten i fullgott skick

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Föreningen redovisar ett resultat före avsättning till underhållsfond om -178 511 kr.

Årsavgifter

Årsavgifterna för 2019 föreslås att vara oförändrade och uppgår i genomsnitt till 490 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Fond för yttre underhåll

I enlighet med stadgarna skall en avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen med ett belopp motsvarande 0,3% av byggnadskostnaden för föreningens hus.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	Belopp i kr 2016
Nettoomsättning	1 699 324	1 703 274	1 523 538	1 506 524
Resultat efter finansiella poster	-178 511	-353 546	43 634	-1 195 195
Soliditet, %	54	32	11	13
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/m ²	490	492	439	439
Lån, kr/m ²	564	582	600	619
Genomsnittlig skuldränta, %	2	2	2	2
Driftskostnad, kr/m ²	233	233	236	262
Kassalikviditet, %	238	211	334	314

Eget kapital

	Insats- kapital	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Belopp vid årets början	184 365	6 251	-424 954	-353 546	-587 885
<i>Vinstdisp enl stämmobeslut</i>					
Överföring till bal. resultat			-353 546	353 546	
Underhållsfond, avsättning		6 251	-6 252		
Årets resultat				-178 511	-178 509
Belopp vid årets slut	184 365	12 502	-784 752	-178 511	-766 394

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-784 752
årets resultat	-178 510
Totalt	-963 262
Avsättning till fond för yttre underhåll	6 251
balanseras i ny räkning	-969 513
Summa	-963 262

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>
Rörelseintäkter			
Avgifter och hyror	2	1 699 324	1 703 274
Övriga intäkter		13 830	9 921
Summa rörelseintäkter		1 713 154	1 713 195
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 615 669	-1 801 764
Administrationskostnader	4	-97 034	-82 774
Löner och ersättningar	5	-49 897	-52 312
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	6	-89 292	-89 292
Avskrivning inventarier	7	-9 960	-9 960
Summa rörelsekostnader		-1 861 852	-2 036 102
Rörelseresultat		-148 698	-322 907
Finansiella poster			
Räntekostnader		-29 813	-30 639
Summa finansiella poster		-29 813	-30 639
Resultat efter finansiella poster		-178 511	-353 546
Årets resultat		-178 511	-353 546

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	512 265	601 557
Inventarier	7	-	9 960
Summa materiella anläggningstillgångar		512 265	611 517
Summa anläggningstillgångar		512 265	611 517
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		643	643
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		40 110	32 928
Summa kortfristiga fordringar		40 753	33 571
Kassa och bank			
Kassa och bank		857 713	1 220 774
Summa kassa och bank		857 713	1 220 774
Summa omsättningstillgångar		898 466	1 254 345
SUMMA TILLGÅNGAR		1 410 731	1 865 862

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		184 365	184 365
Fond yttre underhåll		12 502	6 251
Summa bundet eget kapital		196 867	190 616
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-784 752	-424 954
Årets resultat		-178 511	-353 546
Summa fritt eget kapital		-963 263	-778 500
Summa eget kapital		-766 396	-587 884
<i>Långfristiga skulder</i>	8		
Övriga skulder till kreditinstitut		1 800 000	1 860 000
Summa långfristiga skulder		1 800 000	1 860 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	60 000	60 000
Fond för inre reparationer		13 255	15 039
Leverantörsskulder		94 806	312 939
Skatteskulder		5 675	5 833
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		203 391	199 935
Summa kortfristiga skulder		377 127	593 746
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 410 731	1 865 862

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

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	60
-Standardförbättringar	20-30
-Inventarier	5

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.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning	Föreningens intäkter
Resultat efter finansiella poster	Föreningens resultat
Soliditet (%)	Eget kapital dividerat med tillgångar
Årsavgift per m ²	Årsavgifter bostäder dividerat med total bostadsyta
Lån per m ²	Totala lån på balansdagen dividerat med total yta
Genomsnittlig skuldränta	Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder
Driftskostnad per m ²	Årets driftskostnader dividerat med total yta. I driftskostnad ingår el, värme, vatten, renhållning, försäkring, kabel-TV, förbrukningsmaterial och fastighetsskötsel
Kassalikviditet	Visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. Är 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	1 615 560	1 623 060
Hysesintäkter garage, parkeringsplatser	83 764	80 214
Summa avgifter och hyror	1 699 324	1 703 274

Not 3 Fastighetskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
<i>Driftskostnader</i>		
El	59 229	63 419
Värme	375 225	387 087
Vatten	114 070	84 101
Renhållning	70 098	73 680
Försäkring	24 726	21 613
Kabel-TV	55 970	54 775
Fastighetsskötsel	64 651	68 781
Övriga fastighetskostnader	5 825	16 230
<i>Summa driftskostnader</i>	769 794	769 686
<i>Reparationer och underhåll</i>		
Löpande underhåll	274 790	255 184
Långsiktigt underhåll	500 512	708 251
<i>Summa reparationer och underhåll</i>	775 302	963 435
<i>Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift</i>	70 573	68 643
Summa fastighetskostnader	1 615 669	1 801 764

Not 4 Administrationskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Ekonomisk förvaltning	48 215	46 380
Revision	10 625	10 625
Övriga förvaltningskostnader	38 194	25 769
Summa	97 034	82 774

Not 5 Löner och ersättningar

Löner och ersättningar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	38 000	32 000
Rese- och övrig kostnadsersättning	93	91
Löner fastighetsskötsel	3 675	11 025
Arbetsgivaravgifter	7 929	8 996
Övriga sociala avgifter	200	200
Summa	49 897	52 312

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Anskaffningsvärden:		
Byggnader	5 259 786	5 259 786
Mark	148 390	148 390
Summa anskaffningsvärden	5 408 176	5 408 176
Avskrivningar:		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 806 619	-4 717 327
Årets avskrivning byggnad	-89 292	-89 292
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 895 911	-4 806 619
Planenligt restvärde vid årets slut	512 265	601 557
Taxeringsvärden		
Byggnader	26 120 000	21 757 000
Mark	14 990 000	7 956 000
Summa taxeringsvärden	41 110 000	29 713 000

Not 7 Inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	49 800	49 800
-Nyanskaffningar	-	-
Vid årets slut	49 800	49 800
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-39 840	-29 880
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-9 960	-9 960
Vid årets slut	-49 800	-39 840
Redovisat värde vid årets slut	-	9 960

Not 8 Långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kreditinstitut	Ränta	Bundet t.o.m.	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31
Stadshypotek	1,35	2022-09-30	360 000	420 000
Stadshypotek	1,75	2021-06-01	750 000	750 000
Stadshypotek	1,45	2024-06-01	750 000	750 000
			1 860 000	1 920 000

Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen

1 560 000 1 620 000

Övriga noter

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Panter och därmed jämföriga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Pantbrev i fastigheten Vaxholm 1	3 875 300	3 875 300
Summa ställda säkerheter	3 875 300	3 875 300

Underskrifter

Jönköping 2020-

Ulla-Britt Svedberg
Ulla-Britt Svedberg

Tomas Yaramis
Tomas Yaramis

Marie-Louise Dickèr
Marie-Louise Dickèr

Min revisionsberättelse har lämnats den 2020-02-11

Jonas T. Bernerson
Jonas T. Bernerson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vaxholm 1
Org.nr. 726000-1933

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vaxholm 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

Våra 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 våra 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 våra uttalanden. Risker 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. Våra 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 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 Vaxholm 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 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.

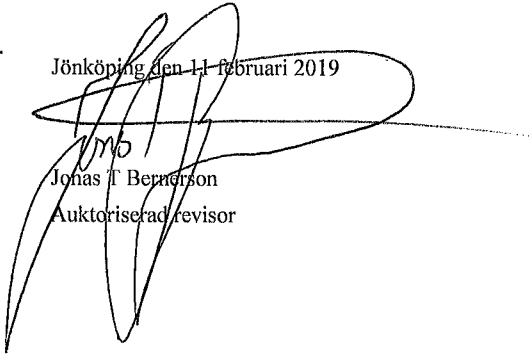
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

Jönköping den 11 februari 2019


Jonas T. Berner
Auktoriserad revisor