

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Vadstena 2

726000-1578

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

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vadstena 2, 726000-1578 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Verksamheten

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Vadstena 2 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 1962-09-28.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Vadstena 2 i Jönköping som uppfördes 1963-1964. Fastigheten består av 78 lägenheter.

Adresser: Sällgatan 31-53.

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>
5	2 á	58
64	3 á	65-68
7	4 á	78-86
2	5 á	99
78		

Total bostadsyta är ca 5 276 m² och total lokalyta är 332 m².

Fastighetsförvaltning

Den administrativa förvaltningen har ombesörjts av AB Jönköpingsbostäder.

Föreningsfrågor

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 96 medlemmar.

Överlåtelser

78 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 3 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 7 maj 2019

Anders Malmqvist	Styrelseordförande
Håkan Halonen	Ledamot
Elin Olsson	Ledamot
Birgitta Sandahl	Ledamot
Göran Svensson	Ledamot
Daniel Johansson	Suppleant
Anna Nerhammar	Suppleant

Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen alternativt av två ledamöter i förening.

Revisorer

Ordinarie: Auktoriserad revisor Jonas T Bernerson
Suppleant: Auktoriserad revisor Sandra Hvitman

Valberedning

Albert Söderlind
Eva Magnusson

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ett gym har delvis ställts iordning i källaren hus 14 med kodlås
Utemiljön med uppfräschning av rabatter och planteringar
Tvättmaskin och torktumlare bytta
Övrig tillsyn och underhåll som krävts för att hålla fastigheten i fullgott skick
Under sommaren 2019 skulle arbetet med att byta tjärpapp på taket påbörjas, men det blev försenat pga många olika faktorer, arbetet kommer att starta våren 2020

Föreningens ekonomi

Årets resultat och budget för nästa år

Föreningen redovisar ett resultat före avsättning till underhållsfond om 1 968 kr.

Årsavgifter

Årsavgifterna för 2019 föreslås vara oförändrade och uppgår i genomsnitt till 473 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	2 579 543	2 580 535	2 581 846	2 581 580
Resultat efter finansiella poster	1 968	27 135	35 634	-1 049 664
Soliditet, %	49	47	47	36
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/m ²	473	473	473	473
Lån, kr/m ²	178	191	205	218
Genomsnittlig skuldränta, %	2,54	2,44	3,19	3,25
Driftskostnad, kr/m ²	248	281	268	257
Kassalikviditet, %	271	245	258	159

Eget kapital

	<i>Insats- kapital</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Totalt eget kapital</i>
Belopp vid årets början	314 600	557 038	746 292	27 135	1 645 065
<i>Vinstdisp enl stämmobeslut</i>					
Överföring till bal. resultat			27 135	-27 135	
Underhållsfond, avsättning		10 883	-10 883		
Årets resultat				1 968	1 968
Belopp vid årets slut	314 600	567 921	762 544	1 968	1 647 033

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	762 544
årets resultat	1 968
Totalt	764 512
Avsättning till fond för yttre underhåll	10 883
balanseras i ny räkning	753 629
Summa	764 512

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	2 579 543	2 580 535
Övriga intäkter		12 284	19 359
Summa rörelseintäkter		2 591 827	2 599 894
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 931 179	-1 948 437
Administrationskostnader	4	-138 528	-142 815
Löner och ersättningar	5	-278 624	-255 529
Avskrivningar av byggnader	6	-196 976	-196 976
Avskrivning inventarier	7	-19 219	-
Summa rörelsekostnader		-2 564 526	-2 543 757
Rörelseresultat		27 301	56 137
Finansiella poster			
Räntekostnader		-25 333	-29 002
Summa finansiella poster		-25 333	-29 002
Resultat efter finansiella poster		1 968	27 135
Årets resultat		1 968	27 135

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	1 155 223	1 352 199
Inventarier	7	76 882	-
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>1 232 105</u>	<u>1 352 199</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>1 232 105</u>	<u>1 352 199</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		6 598	2 229
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		47 826	38 341
Summa kortfristiga fordringar		<u>54 424</u>	<u>40 570</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 068 862	2 142 808
Summa kassa och bank		<u>2 068 862</u>	<u>2 142 808</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 123 286</u>	<u>2 183 378</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>3 355 391</u>	<u>3 535 577</u> h

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		314 600	314 600
Fond yttre underhåll		567 921	557 038
Summa bundet eget kapital		882 521	871 638
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		762 544	746 292
Årets resultat		1 968	27 135
Summa fritt eget kapital		764 512	773 427
Summa eget kapital		1 647 033	1 645 065
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	924 013	998 549
Summa långfristiga skulder		924 013	998 549
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	74 536	74 536
Leverantörsskulder		128 531	210 928
Skatteskulder		7 207	5 571
Övriga skulder		250 787	246 386
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		323 284	354 542
Summa kortfristiga skulder		784 345	891 963
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 355 391	3 535 577

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre 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:

<u>Anläggningstillgångar</u>	<u>År</u>
-Byggnader	60
-Standardförbättringar	20
-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. 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	1 818 108	1 818 920
Hysesintäkter garage, parkeringsplatser	83 878	85 314
Uppvärmning	583 957	582 801
Trappstädningsavgifter	93 600	93 500
Summa avgifter och hyror	2 579 543	2 580 535

Not 3 Fastighetskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
<i>Driftskostnader</i>		
Ei	88 632	86 093
Värme	565 658	628 857
Vatten	172 850	176 516
Renhållning	130 865	133 947
Försäkring	64 368	49 748
Kabel-TV/Bredband	90 394	149 782
Förbrukningsmaterial	14 868	13 925
Fastighetsskötsel entreprenad	256 079	303 580
Övriga fastighetskostnader	4 410	30 810
<i>Summa driftskostnader</i>	<i>1 388 124</i>	<i>1 573 258</i>
<i>Reparationer och underhåll</i>		
Löpande underhåll	103 446	102 441
Långsiktigt underhåll	310 435	148 744
<i>Summa reparationer och underhåll</i>	<i>413 881</i>	<i>251 185</i>
<i>Avsättning till inre reparationsfond</i>	<i>11 228</i>	<i>11 228</i>
<i>Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift</i>	<i>117 946</i>	<i>112 766</i>
Summa fastighetskostnader	1 931 179	1 948 437

Not 4 Administrationskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Ekonomisk förvaltning	100 897	97 116
Revision	8 750	8 750
Övriga förvaltningskostnader	28 881	36 949
Summa	138 528	142 815

Not 5 Löner och ersättningar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Antal anställda	1	1

Löner och ersättningar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	76 998	70 000
Löner fastighetskötsel	11 662	6 664
Lön städning	117 950	115 950
Arbetsgivaravgifter	64 911	60 513
Övriga sociala avgifter	7 103	2 402
Summa	278 624	255 529

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Anskaffningsvärden:		
Byggnader	8 024 697	8 024 697
Mark	244 450	244 450
Summa anskaffningsvärden	8 269 147	8 269 147

Avskrivningar:

Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 916 948	-6 719 972
Årets avskrivning byggnad	-196 976	-196 976
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 113 924	-6 916 948
Planenligt restvärde vid årets slut	1 155 223	1 352 199

Taxeringsvärden

Byggnader	42 408 000	34 291 000
Mark	24 246 000	12 957 000
Summa taxeringsvärden	66 654 000	47 248 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	-	-
-Nyanskaffningar	96 101	-
Vid årets slut	96 101	-
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-19 219	-
Vid årets slut	-19 219	-
Redovisat värde vid årets slut	76 882	-

Not 8 Långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kreditinstitut	Ränta	Bundet t.o.m.	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31
Stadshypotek	2,15%	2020-10-30	652 608	693 396
Stadshypotek	2,93%	2026-03-01	345 941	379 689
			998 549	1 073 085

Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	625 869	700 405
--	---------	---------

Övriga noter

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Pantbrev i fastigheten Vadstena 2	5 055 000	5 055 000
Summa ställda säkerheter	5 055 000	5 055 000


Underskrifter

Jönköping 2020-04-29


Anders Malmqvist


Håkan Halonen


Elin Olsson


Birgitta Sandahl


Göran Svensson

Min revisionsberättelse har lämnats den 2020-05-04


Jonas T Bernerson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vadstena 2
Org.nr. 726000-1578

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vadstena 2 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 Vadstena 2 för år 2019 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 4 maj 2020

Jonas T Bernersson
Auktoriserad revisor