

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Väskan 1

726000-0737

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Väskan 1, 726000-0737 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Verksamheten

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Väskan 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 1963-07-03.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Väskan 1 i Jönköping som uppfördes 1964-65. Fastigheten består av 78 lägenheter.

Adresser: Törnrosagatan 1-23.

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>
7	1	å 29-41
7	2	å 59-81
61	3	å 66-69
3	4	å 82
78		

Total bostadsyta är ca 5 082 m² och total lokalyta är 106 m².

Förråd

Lägenhetsförråd finns till samtliga bostadslägenheter.

Fastighetsförvaltning

Den tekniska förvaltningen har på uppdrag utav styrelsen skötts av Riksbyggen och den administrativa förvaltningen har ombesörjts av AB Jönköpingsbostäder.

Föreningsfrågor

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 103 medlemmar.

Överlåtelse

78 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 8 överlåtelse skett. Vid lägenhetsöverlåtelse 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.

Gemensamma utrymmen

Föreningen har en gemensam tomt som alla bostadsrättshavare får nyttja.

Styrelseledamöter

Styrelsen från den ordinarie föreningsstämman den 25 Maj 2020

Pernilla Lundqvist	Styrelseordförande
Gudrun Spillsbury	Ledamot
Anneli Thorsson	Ledamot
Kristoffer Johansson	Ledamot
Sven-Erik Andersson	Ledamot
Anders Hult	Suppleant
Göran Magnusson	Suppleant

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen alternativt av två ledamöter i förening.

Revisorer

Ordinarie: Auktoriserad revisor Jonas T Bernerson

Suppleant: Auktoriserad revisor Sandra Hvitman

Valberedning

Suzanna Djordjevic

Lisbeth Magnusson

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har följande investeringar och underhåll utförts:

- Två nya torkskåp samt två nya tvättmaskiner har köpts in till tvättstugan.
- Målning av träpaneler mot stockrosgatan samt tvättat och förbättrat taken ovanför entréerna.
- Installerat en ny sorterstation för matavfall.

Utöver detta har föreningen gjort underhåll för att hålla fastigheten i fullgott skick.

Föreningens ekonomi

Årets resultat och budget för nästa år

Föreningen redovisar ett resultat före avsättning till underhållsfond om 361 066 kr.

Årsavgifter

Årsavgifterna för 2021 föreslås vara oförändrade och uppgår i genomsnitt till 582 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Fond för yttre underhåll

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

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	Belopp i kr 2017
Nettoomsättning	3 021 276	3 021 177	3 021 183	3 023 240
Resultat efter finansiella poster	361 066	380 981	251 332	282 646
Soliditet, %	29,5	24,5	20,2	17,4
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/m ²	582	582	582	582
Lån per m ²	1 463	1 716	1 923	2 043
Genomsnittlig skuldränta, %	1,24	1,80	2,45	2,60
Driftskostnad per m ²	221	243	261	228

Eget kapital

	Insats- kapital	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Belopp vid årets början	203 200	1 637 145	843 716	380 981	3 065 042
Vinstdisp enl stämmobeslut					
Överföring till bal. resultat			380 981	-380 981	
Underhållsfond, avsättning		150 000	-150 000		
Årets resultat				361 066	361 066
Belopp vid årets slut	203 200	1 787 145	1 074 697	361 066	3 426 108

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	1 074 697
årets resultat	361 066
Totalt	1 435 763
Avsättning till fond för yttre underhåll	150 000
balanseras i ny räkning	1 285 763
Summa	1 435 763

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Avgifter och hyror	2	3 021 276	3 021 177
Övriga intäkter		15 088	11 558
Summa rörelseintäkter		3 036 364	3 032 735
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 695 989	-1 617 507
Administrationskostnader	4	-128 562	-126 485
Löner och ersättningar	5	-164 600	-154 538
Avskrivningar av byggnader	6	-583 625	-583 625
Summa rörelsekostnader		-2 572 776	-2 482 155
Rörelseresultat		463 588	550 580
Finansiella poster			
Räntekostnader		-102 522	-169 599
Summa finansiella poster		-102 522	-169 599
Resultat efter finansiella poster		361 066	380 981
Årets resultat		361 066	380 981

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	8 158 825	8 742 450
Summa materiella anläggningstillgångar		8 158 825	8 742 450
Summa anläggningstillgångar		8 158 825	8 742 450
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 320	-
Övriga fordringar		12 308	6 682
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		104 545	90 172
Summa kortfristiga fordringar		123 173	96 854
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 312 329	3 662 659
Summa kassa och bank		3 312 329	3 662 659
Summa omsättningstillgångar		3 435 502	3 759 513
SUMMA TILLGÅNGAR		11 594 327	12 501 963

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		203 200	203 200
Fond yttre underhåll		1 787 145	1 637 145
Summa bundet eget kapital		1 990 345	1 840 345
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 074 697	843 716
Årets resultat		361 066	380 981
Summa fritt eget kapital		1 435 763	1 224 697
Summa eget kapital		3 426 108	3 065 042
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	4 685 000	7 587 500
Summa långfristiga skulder		4 685 000	7 587 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	2 902 500	1 314 332
Leverantörsskulder		225 530	170 508
Skatteskulder		8 116	4 060
Övriga skulder		4 604	4 186
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		342 469	356 335
Summa kortfristiga skulder		3 483 219	1 849 421
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 594 327	12 501 963

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom att den delen av föreningens långfristiga skuld som förfaller och är föremål för omförhandling (inte enbart förhandling om räntevillkor), klassificeras som kortfristig skuld från och med 2020-12-31. Siffrorna som berör detta i balansräkningen per 2019-12-31 har korrigerats för att jämförbarhet mellan åren ska uppnås. I flerårsöversikten har enbart föregående års siffror (2019-12-31) räknats om.

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:

Anläggningstillgångar	År
-Byggnader	60
-Standardförbättringar	20-40

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

Not 2 Avgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	2 268 040	2 267 840
Hysesintäkter garage, parkeringsplatser	62 390	62 160
Öresutjämningar	-	1
Kabel-TV, bredband	39 312	39 312
Uppvärmning	539 034	539 364
Trappstädningsavgifter	112 500	112 500
Summa avgifter och hyror	3 021 276	3 021 177

Not 3 Fastighetskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
<i>Driftskostnader</i>		
El	184 216	220 975
Värme	333 110	386 431
Vatten	209 826	170 938
Renhållning	100 455	124 312
Försäkring	38 214	34 507
Kabel-TV	42 295	41 360
Förbrukningsmaterial	1 148	592
Fastighetsskötsel entreprenad	220 902	234 462
Övriga fastighetskostnader (snöröjning, besiktning)	14 978	48 258
<i>Summa driftskostnader</i>	<i>1 145 144</i>	<i>1 261 835</i>
<i>Reparationer och underhåll</i>		
Löpande underhåll	436 183	238 610
Långsiktigt underhåll	-	-
Reparation och underhåll inventarier	-	6 456
<i>Summa reparationer och underhåll</i>	<i>436 183</i>	<i>245 066</i>
<i>Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift</i>	<i>114 662</i>	<i>110 606</i>
Summa fastighetskostnader	1 695 989	1 617 507

Not 4 Administrationskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Ekonomisk förvaltning	97 666	93 604
Revision	9 000	8 750
Övriga förvaltningskostnader	21 896	24 131
Summa	128 562	126 485

Not 5 Löner och ersättningar

Löner och ersättningar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	42 226	40 215
Löner fastighetsskötsel	100 092	90 996
Arbetsgivaravgifter	22 282	23 327
Summa	164 600	154 538

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Anskaffningsvärden:		
Byggnader	18 702 703	18 702 703
Mark	229 700	229 700
Summa anskaffningsvärden	18 932 403	18 932 403
Avskrivningar:		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 189 953	-9 606 328
Årets avskrivning byggnad	-583 625	-583 625
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 773 578	-10 189 953
Planenligt restvärde vid årets slut	8 158 825	8 742 450
Taxeringsvärden		
Byggnader	41 105 000	41 105 000
Mark	23 015 000	23 015 000
Summa taxeringsvärden	64 120 000	64 120 000

Not 7 Långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kreditinstitut	Ränta	Bundet t.o.m.	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31
Stadshypotek 283163	1,10%	2024-06-30	2 715 000	2 745 000
Stadshypotek 268535	1,43%	2021-06-30	2 872 500	2 902 500
Stadshypotek 280113	1,49%	2022-12-30	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek 266133	1,45%	2020-01-30	-	1 254 332
			7 587 500	8 901 832

Kortfristiga skulder

Lån som förfaller inom 1 år	2 842 500	1 241 164
Nästa års amortering	60 000	73 168
	2 902 500	1 314 332

Långfristiga skulder

Lån som förfaller mellan 2-5 år	4 685 000	7 587 500
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	-	-
	4 685 000	7 587 500

Lån med villkorsändring under nästkommande år klassificeras som kortfristig skuld

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

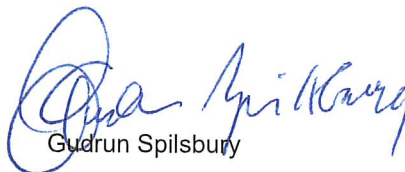
	2020-12-31	2019-12-31
Pantbrev i fastigheten Väskan 1	13 910 000	13 910 000

Underskrifter

Jönköping den 2021-04-06



Pernilla Lundqvist



Gudrun Spilbury

Anneli Thorsson



Sven-Erik Andersson



Kristoffer Johansson



Min revisionsberättelse har lämnats den 2021-04-06



Jonas T Bernerson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Väskan 1
Org.nr. 726000-0737

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Väskan 1 för år 2020.

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 2020 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 Väskan 1 för år 2020 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 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.

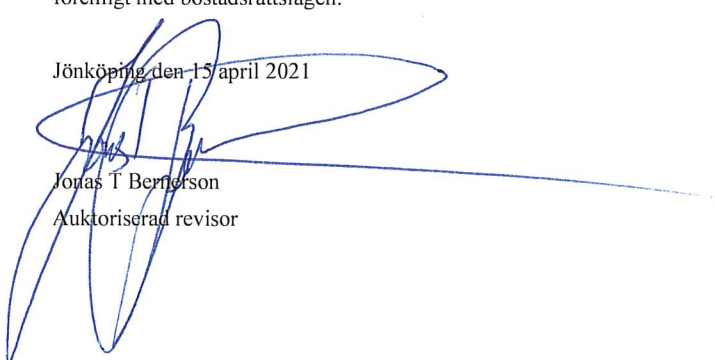
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 15 april 2021



Jonas T. Berner
Auktoriserad revisor