

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Vadstena 2
726000-1578

Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-10
Övriga noter	10
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vadstena 2, 726000-1578 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021

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 104 medlemmar.

Överlåtelser

78 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 10 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 17 maj 2021

Håkan Halonen	Styrelseordförande
Dennis Wikudd	Ledamot
Anna Nerhammar	Ledamot
Annea Gustafsson	Ledamot
Jonel Birdjan	Ledamot
Oliver Gustafsson	Suppleant
Ronny Kamhie	Suppleant

Styrelsen har under året haft 10 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

Eva Magnusson

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Tillsyn och underhåll som krävts för att hålla fastigheten i fullgott skick. Byte av tjärpapp och, byte av nyckelsystem och komplettering med passagesystem påbörjades hösten 2020, och avslutades under 2021.

Under året har föreningen tagit kostnad för byte av tjärpapp samt byte av nyckelsystem.

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Föreningen redovisar ett resultat före avsättning till underhållsfond om -1 388 384 kr.

Årsavgifter

Årsavgifterna kan eventuellt komma att höjas för 2022 och uppgår 2021 i genomsnitt till 364 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

	2021	2020	2019	Belopp i kr 2018
Nettoomsättning	2 719 108	2 577 804	2 579 543	2 580 535
Resultat efter finansiella poster	-1 388 384	163 523	1 968	27 135
Soliditet, %	21	53	49	47
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/m ²	364	345	345	345
Lån, kr/m ²	151	165	178	191
Genomsnittlig skuldränta, %	2,09	2,54	2,54	2,44
Driftskostnad, kr/m ²	284	258	248	281
Kassalikviditet, %	145	311	271	245

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	578 804	753 629	163 523	1 810 556
<i>Vinstdisp enl stämmobeslut</i>					
Överföring till bal. resultat			163 523	-163 523	
Underhållsfond, avsättning		10 883	-10 883		
Årets resultat				-1 388 384	-1 388 384
Belopp vid årets slut	314 600	589 687	906 269	-1 388 384	422 172

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	906 269
årets resultat	-1 388 384
Totalt	-482 115
Avsättning till fond för yttre underhåll	10 883
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-294 845
balanseras i ny räkning	-198 153
Summa	-482 115

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Avgifter och hyror	2	2 712 141	2 577 804
Övriga intäkter		21 470	14 423
Summa rörelseintäkter		2 733 611	2 592 227
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-3 466 120	-1 774 938
Administrationskostnader	4	-159 197	-152 071
Löner och ersättningar	5	-291 025	-261 969
Avskrivningar av byggnader	6	-168 650	-196 976
Avskrivning inventarier	7	-19 219	-19 219
Summa rörelsekostnader		-4 104 211	-2 405 173
Rörelseresultat		-1 370 600	187 054
Finansiella poster			
Räntekostnader		-17 784	-23 531
Summa finansiella poster		-17 784	-23 531
Resultat efter finansiella poster		-1 388 384	163 523
Årets resultat		-1 388 384	163 523

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	789 597	958 247
Inventarier	7	38 444	57 663
Summa materiella anläggningstillgångar		828 041	1 015 910
Summa anläggningstillgångar		828 041	1 015 910
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		20 926	19 839
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		62 679	54 206
Summa kortfristiga fordringar		83 605	74 045
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 098 660	2 350 966
Summa kassa och bank		1 098 660	2 350 966
Summa omsättningstillgångar		1 182 265	2 425 011
SUMMA TILLGÅNGAR		2 010 306	3 440 921

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		314 600	314 600
Fond yttre underhåll		589 687	578 804
Summa bundet eget kapital		904 287	893 404
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		906 269	753 629
Årets resultat		-1 388 384	163 523
Summa fritt eget kapital		-482 115	917 152
Summa eget kapital		422 172	1 810 556
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	774 941	849 477
Summa långfristiga skulder		774 941	849 477
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	74 536	74 536
Leverantörsskulder		143 698	141 095
Skatteskulder		12 024	11 262
Övriga skulder		228 952	223 105
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		353 983	330 890
Summa kortfristiga skulder		813 193	780 888
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 010 306	3 440 921

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:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
-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

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter bostäder	1 918 272	1 818 108
Hysesintäkter garage, parkeringsplatser	117 969	82 244
Uppvärmning	583 500	583 852
Trappstädningavgifter	92 400	93 600
Summa avgifter och hyror	2 712 141	2 577 804

Not 3 Fastighetskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
<i>Driftskostnader</i>		
El	86 938	81 806
Värme	601 441	501 669
Vatten	220 412	192 058
Renhållning	178 035	140 275
Försäkring	80 919	67 697
Kabel-TV/Bredband	83 500	83 432
Förbrukningsmaterial	3 951	18 411
Fastighetsskötsel entreprenad	296 841	357 744
Övriga fastighetskostnader	40 222	2 048
<i>Summa driftskostnader</i>	<i>1 592 259</i>	<i>1 445 140</i>
<i>Reparationer och underhåll</i>		
Löpande underhåll	69 253	95 670
Långsiktigt underhåll	1 669 038	100 898
<i>Summa reparationer och underhåll</i>	<i>1 738 291</i>	<i>196 568</i>
<i>Avsättning till inre reparationsfond</i>	<i>11 228</i>	<i>11 228</i>
<i>Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift</i>	<i>124 342</i>	<i>122 002</i>
Summa fastighetskostnader	3 466 120	1 774 938

Not 4 Administrationskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Ekonomisk förvaltning	103 788	103 728
Revision	9 125	9 000
Övriga förvaltningskostnader	46 284	39 343
Summa	159 197	152 071

Not 5 Löner och ersättningar

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Antal anställda	1	1

Löner och ersättningar

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Styrelsearvoden	84 699	77 383
Löner fastighetsskötsel	9 520	4 998
Lön städning	122 000	117 950
Arbetsgivaravgifter	67 933	54 736
Övriga sociala avgifter	6 873	6 902
Summa	291 025	261 969

Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
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	-7 310 900	-7 113 924
Årets avskrivning byggnad	-168 650	-196 976
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 479 550	-7 310 900
Planenligt restvärde vid årets slut	789 597	958 247
Taxeringsvärden		
Byggnader	42 408 000	42 408 000
Mark	24 246 000	24 246 000
Summa taxeringsvärden	66 654 000	66 654 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	96 101	96 101
-Nyanskaffningar	-	-
Vid årets slut	96 101	96 101
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-38 438	-19 219
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-19 219	-19 219
Vid årets slut	-57 657	-38 438
Redovisat värde vid årets slut	38 444	57 663

Not 8 Långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut

<i>Kreditinstitut</i>	<i>Ränta</i>	<i>Bundet t.o.m.</i>	<i>Belopp 2021-12-31</i>	<i>Belopp 2020-12-31</i>
Stadshypotek	1,51%	2025-10-30	571 032	611 820
Stadshypotek	2,93%	2026-03-01	278 445	312 193
			849 477	924 013
Kortfristiga skulder				
Lån som förfaller inom 1 år			-	-
Nästa års amortering			74 536	74 536
			74 536	74 536
Långfristig skulder				
Lån som förfaller mellan 2-5 år			774 941	571 032
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än 5 år			-	278 445
			774 941	849 477

Övriga noter

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<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 <i>h</i>

Underskrifter

Jönköping 2022-05-11




Håkan Halonen



Dennis Wikudd



Annea Gustafsson

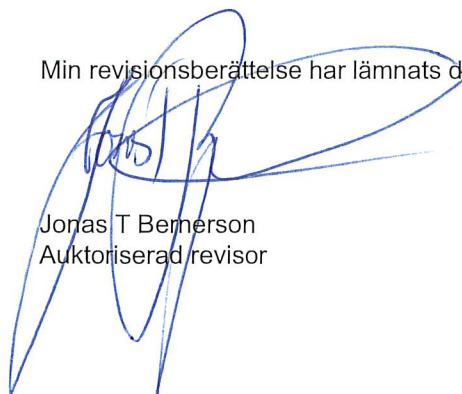


Anna Nerhammar

Jonel Birdjan

JONEL BIROJAN

Min revisionsberättelse har lämnats den 2022-05-16



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 2021.

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 2021 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 revisionsssed 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 misstag.

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 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 ISA och god revisorssed 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 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 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. Risker 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 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 2021 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 revisionsssed 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Jönköping den 16 maj 2022

Jonas T Bernerson
Auktoriserad revisor