

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Vaxholm 1
726000-1933

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 Vaxholm 1, 726000-1933 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021

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 á	76
3	2 á	57
39	3 á	62-67
6	4 á	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 70 medlemmar.

Överlåtelse

49 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 3 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.

Styrelseledamöter

Ulla-Britt Svedberg	Styrelseordförande
Ann-Christine Sahlén Johansson	Ledamot
Milan Stekovic	Ledamot
Yani Al-Yousifi	Suppleant
Jaroslav Bayer	Suppleant

Styrelsen har under året haft protokollförda 14 sammanträden.
Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 juni 2021

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

Målat husgrunden på hela fastigheten.

Gjort en blomsterrondell, planterat 3 st. nya rönnar och ett paradisträd.

Anläggning av ny gräsmatta på innergården.

Inköp ny laddningsplatta till robotgräsklipparen.

Bytt träram på sandlådan.

Bytt tegel ovanför fönster mot Rönngatan

Påbörjat byte av fasad till puts i stället för tegel över entréerna 7,9 och 11

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Föreningen redovisar ett resultat före avsättning till underhållsfond om 35 948 kr.

Årsavgifter

Årsavgifterna för 2022 beslutades att höjas med 3% och uppgår i genomsnitt till 505 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	1 696 224	1 700 274	1 699 324	1 703 274
Resultat efter finansiella poster	35 948	169 995	-178 511	-353 546
Soliditet, %	-19	-39	54	32
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/m ²	490	490	490	492
Lån, kr/m ²	807	531	549	566
Genomsnittlig skuldränta, %	0,97	1,58	1,60	1,60
Driftskostnad, kr/m ²	256	221	227	227

Eget kapital

	Insats- kapital	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Belopp vid årets början	184 365	18 753	-969 513	169 995	-596 400
Vinstdisp enl stämmobeslut					
Överföring till bal. resultat			169 995	-169 995	
Underhållsfond, avsättning		6 251	-6 251		
Årets resultat				35 948	35 948
Belopp vid årets slut	184 365	25 004	-805 769	35 948	-560 452

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-805 770
årets resultat	35 948
Totalt	-769 822
Avsättning till fond för yttre underhåll	6 251
balanseras i ny räkning	-776 073
Summa	-769 822

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Avgifter och hyror	2	1 696 224	1 700 274
Övriga intäkter		13 208	19 152
Summa rörelseintäkter		1 709 432	1 719 426
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 422 321	-1 291 431
Administrationskostnader	4	-87 692	-91 052
Löner och ersättningar	5	-47 744	-49 140
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	6	-89 292	-89 292
Summa rörelsekostnader		-1 647 049	-1 520 915
Rörelseresultat		62 383	198 511
Finansiella poster			
Räntekostnader		-26 435	-28 516
Summa finansiella poster		-26 435	-28 516
Resultat efter finansiella poster		35 948	169 995
Årets resultat		35 948	169 995

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	333 681	422 973
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	479 941	-
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>813 622</u>	<u>422 973</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>813 622</u>	<u>422 973</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		3 262	879
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>45 069</u>	<u>41 679</u>
Summa kortfristiga fordringar		48 331	42 558
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>2 143 544</u>	<u>1 066 552</u>
Summa kassa och bank		2 143 544	1 066 552
Summa omsättningstillgångar		<u>2 191 875</u>	<u>1 109 110</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>3 005 497</u>	<u>1 532 083</u>

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		184 365	184 365
Fond yttre underhåll		25 004	18 753
Summa bundet eget kapital		209 369	203 118
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-805 770	-969 513
Årets resultat		35 948	169 995
Summa fritt eget kapital		-769 822	-799 518
Summa eget kapital		-560 453	-596 400
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	2 488 750	990 000
Summa långfristiga skulder		2 488 750	990 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	247 500	810 000
Fond för inre reparationer		13 255	13 255
Leverantörsskulder		576 181	80 461
Skatteskulder		5 379	3 909
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		234 885	230 858
Summa kortfristiga skulder		1 077 200	1 138 483
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 005 497	1 532 083

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

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	20-30
-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, fastighetsskötsel, besiktningsåtgärder och övriga fastighetskostnader

Not 2 Avgifter och hyror

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter bostäder	1 615 560	1 615 560
Hysesintäkter garage, parkeringsplatser	80 664	84 714
Summa avgifter och hyror	1 696 224	1 700 274

Not 3 Fastighetskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Driftskostnader		
El	79 905	48 747
Värme	412 068	359 679
Vatten	118 807	102 228
Renhållning	94 644	91 735
Försäkring	34 219	26 973
Kabel-TV	58 111	57 346
Fastighetsskötsel	49 296	55 171
Besiktningståtgärder	20 978	-
Övriga fastighetskostnader	-	7 364
Summa driftskostnader	868 028	749 243
Reparationer och underhåll		
Löpande underhåll	479 702	246 075
Långsiktigt underhåll		222 992
Summa reparationer och underhåll	479 702	469 067
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift	74 591	73 121
Summa fastighetskostnader	1 422 321	1 291 431

Not 4 Administrationskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Ekonomisk förvaltning	49 572	49 648
Revision	11 063	10 875
Övriga förvaltningskostnader	27 057	30 530
Summa	87 692	91 053

Not 5 Löner och ersättningar

Löner och ersättningar

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Styrelsearvoden	38 000	38 000
Rese- och övrig kostnadsersättning	352	157
Löner fastighetsskötsel	1 350	5 100
Arbetsgivaravgifter	8 043	5 883
Summa	47 745	49 140

Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
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	-4 985 203	-4 895 911
Årets avskrivning byggnad	-89 292	-89 292
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 074 495	-4 985 203
Planenligt restvärde vid årets slut	333 681	422 973
Taxeringsvärden		
Byggnader	26 120 000	26 120 000
Mark	14 990 000	14 990 000
Summa taxeringsvärden	41 110 000	41 110 000

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	-	-
Investeringar	479 941	-
Redovisat värde vid årets slut	479 941	-

Not 8 Långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kreditinstitut	Ränta	Bundet t.o.m.	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31
Stadshypotek	1,35	2022-09-30	240 000	300 000
Stadshypotek	1,45	2026-06-01	746 250	750 000
Stadshypotek	1,45	2024-06-01	750 000	750 000
Stadshypotek	1,44	2026-12-01	1 000 000	-
			2 736 250	1 800 000
Kortfristiga skulder				
Lån som förfaller inom 1 år			180 000	750 000
Nästa års amortering			67 500	60 000
			247 500	810 000
Långfristig skulder				
Lån som förfaller mellan 2-5 år			2 488 750	990 000
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än 5 år			-	-
			2 488 750	990 000

Lån med villkorsändring under nästkommande år klassificeras som kortfristig skuld.

Övriga noter

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Pantbrev i fastigheten Vaxholm 1	3 875 300	3 875 300
Summa ställda säkerheter	3 875 300	3 875 300

Underskrifter

Jönköping 2022-03-16


Ulla-Britt Svedberg


Milan Stekovic


Ann-Christine Sahlén Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats den 2022-03-21


Jonas T Bernerson
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Vaxholm 1 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers 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.

Revisorers 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 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 ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under

- 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 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 BRF Vaxholm 1 för år 2021 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 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 21 mars 2022


Jonas T Bernerson
Auktoriserad revisor