

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Vaxholm 1
726000-1933

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

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vaxholm 1, 726000-1933 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020

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.

Överlåtelser

49 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 4 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	Avgått under verksamhetsåret
Milan Stekovic	Ledamot	
Ann-Christine Sahlén Johansson	Suppleant	

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden.
Ordinarie föreningsstämma hölls den 4 mars 2020

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 2020 har Svenssons Rör monterat in en anläggning där vatten fylls på till alla element automatiskt, efter att det avluftats.

Lekplatsen fick en gummimatta, istället för sand, och lekställningen målades om.

Nytt Städbolag anlätades, samt att dom torkar av alla ledstänger gratis, så länge det är coronatider.

Golven i samtliga källare målades om.

Inbrottskydd monterades på samtliga entrédörrar, även mot Sälggatan.

Runt vindskydden har planterats klängväxter, som förstärker vindskyddet.

Planerade arbeten 2021

Veckan efter Påsk, kommer vi anlägga en ny gräsmatta på innergården. I samband med detta kommer vi ta bort 4 stycken Rönнар som seft sina bättre dagar, dessa kommer bli ersatta av 3 stycken nya träd.

Planer finns även att anlägga en ny rund rabatt på kortsidan av Rönngatan 1-5, som vi själva anlägger.

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Föreningen redovisar ett resultat före avsättning till underhållsfond om 169 995 kr.

Årsavgifter

Årsavgifterna för 2021 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

	2020	2019	2018	Belopp i kr 2017
Nettoomsättning	1 700 274	1 699 324	1 703 274	1 523 538
Resultat efter finansiella poster	169 995	-178 511	-353 546	43 634
Soliditet, %	-39	54	32	11
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/m ²	490	490	492	439
Lån, kr/m ²	310	549	566	602
Genomsnittlig skuldränta, %	2,72	1,60	1,60	2,00
Driftskostnad, kr/m ²	221	227	227	230

Eget kapital

	Insats- kapital	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Belopp vid årets början	184 365	12 502	-784 752	-178 511	-766 394
Vinstdisp enl stämmobeslut					
Överföring till bal. resultat			-178 511	178 511	
Underhållsfond, avsättning		6 251	-6 250		
Årets resultat				169 995	169 994
Belopp vid årets slut	184 365	18 753	-969 513	169 995	-596 400

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-969 513
årets resultat	169 994
Totalt	-799 519
Avsättning till fond för yttre underhåll	6 251
balanseras i ny räkning	-805 770
Summa	-799 519

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	1 700 274	1 699 324
Övriga intäkter		19 152	13 830
Summa rörelseintäkter		1 719 426	1 713 154
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 291 431	-1 615 669
Administrationskostnader	4	-91 053	-97 034
Löner och ersättningar	5	-49 140	-49 897
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	6	-89 292	-89 292
Avskrivning inventarier		-	-9 960
Summa rörelsekostnader		-1 520 916	-1 861 852
Rörelseresultat		198 510	-148 698
Finansiella poster			
Räntekostnader		-28 516	-29 813
Summa finansiella poster		-28 516	-29 813
Resultat efter finansiella poster		169 994	-178 511
Årets resultat		169 994	-178 511

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	422 973	512 265
Summa materiella anläggningstillgångar		422 973	512 265
Summa anläggningstillgångar		422 973	512 265
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		879	643
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		41 679	40 110
Summa kortfristiga fordringar		42 558	40 753
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 066 552	857 713
Summa kassa och bank		1 066 552	857 713
Summa omsättningstillgångar		1 109 110	898 466
SUMMA TILLGÅNGAR		1 532 083	1 410 731

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		184 365	184 365
Fond yttre underhåll		18 753	12 502
Summa bundet eget kapital		<u>203 118</u>	<u>196 867</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-969 513	-784 752
Årets resultat		169 995	-178 511
Summa fritt eget kapital		<u>-799 518</u>	<u>-963 263</u>
Summa eget kapital		<u>-596 400</u>	<u>-766 396</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	990 000	1 800 000
Summa långfristiga skulder		<u>990 000</u>	<u>1 800 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	810 000	60 000
Fond för inre reparationer		13 255	13 255
Leverantörsskulder		80 461	94 806
Skatteskulder		3 909	5 675
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		230 858	203 391
Summa kortfristiga skulder		<u>1 138 483</u>	<u>377 127</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>1 532 083</u>	<u>1 410 731</u>

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:

<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

Not 2 Avgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	1 615 560	1 615 560
Hysesintäkter garage, parkeringsplatser	84 714	83 764
Summa avgifter och hyror	1 700 274	1 699 324

Not 3 Fastighetskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Driftskostnader		
El	48 747	59 229
Värme	359 679	375 225
Vatten	102 228	114 070
Renhållning	91 735	70 098
Försäkring	26 973	24 726
Kabel-TV	57 346	55 970
Fastighetsskötsel	55 171	64 651
Övriga fastighetskostnader	7 364	5 825
Summa driftskostnader	749 243	769 794
Reparationer och underhåll		
Löpande underhåll	246 075	274 790
Långsiktigt underhåll	222 992	500 512
Summa reparationer och underhåll	469 067	775 302
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift	73 121	70 573
Summa fastighetskostnader	1 291 431	1 615 669

Not 4 Administrationskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Ekonomisk förvaltning	49 648	48 215
Revision	10 875	10 625
Övriga förvaltningskostnader	30 530	38 194
Summa	91 053	97 034

Not 5 Löner och ersättningar

Löner och ersättningar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	38 000	38 000
Rese- och övrig kostnadsersättning	157	93
Löner fastighetsskötsel	5 100	3 675
Arbetsgivaravgifter	5 883	7 929
Övriga sociala avgifter	-	200
Summa	49 140	49 897

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
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	-4 895 911	-4 806 619
Årets avskrivning byggnad	-89 292	-89 292
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 985 203	-4 895 911
Planenligt restvärde vid årets slut	422 973	512 265
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 Långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kreditinstitut	Ränta	Bundet t.o.m.	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31
Stadshypotek	1,35	2022-09-30	300 000	360 000
Stadshypotek	1,75	2021-06-01	750 000	750 000
Stadshypotek	1,45	2024-06-01	750 000	750 000
			1 800 000	1 860 000
Kortfristiga skulder				
Lån som förfaller inom 1 år			750 000	-
Nästa års amortering			60 000	60 000
			810 000	60 000
Långfristig skulder				
Lån som förfaller mellan 2-5 år			990 000	1 800 000
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än 5 år			-	-
			990 000	1 800 000

Lån med villkorsändring under nästkommande år klassificeras som kortfristig skuld. h

Övriga noter

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
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 2021-

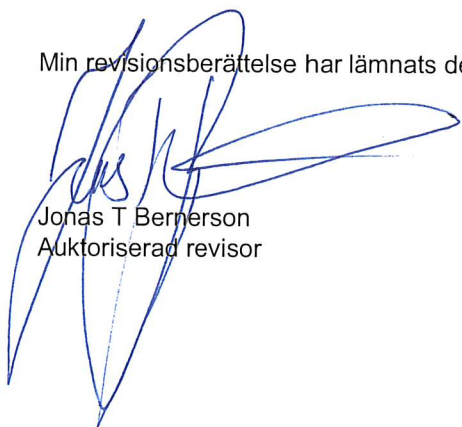

Ulla-Britt Svedberg

Milan Stekovic


Marie-Louise Dickèr



Min revisionsberättelse har lämnats den 2021-03-03


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 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 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 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 revisionsssed 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. 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. 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 2020 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

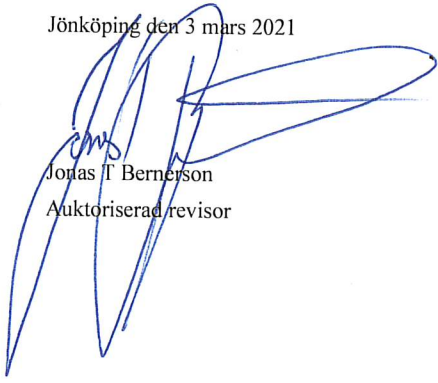
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 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 bostadsrättslagen.

Jönköping den 3 mars 2021



Jonas T Berner
Auktoriserad revisor