

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Vårsta nr 1

726000-0943

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vårsta nr 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamhet under året

Föreningen har drivits enligt gällande stadgar.

Fastigheten Vårsta 7, Huskvarna byggdes 1960.

Fastigheten omfattar ett 2-vånings bostadshus, adress Wilhelm Thams väg 118, Huskvarna.

Föreningens 32 bostäder fördelar sig enligt följande.

4 st	3 r o k
16 st	2 r o k
<u>12 st</u>	1 r o k
32 st	

Garageplatser 25 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar, Jönköping.

Föreningen har inga borgensåtaganden.

Samtliga lägenheter i fastigheten är upplåtna med bostadsrätt till medlemmarna i föreningen.

Medlemmar

Under året har sex lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen samt suppleanter

Styrelseledamot, ordförande	Sofia Karlsson
Styrelseledamot	Erika Thor
Styrelseledamot	Frida Wigertz
Styrelseledamot	Ljiljana Trbojevic
Styrelseledamot	Gunnar Dahlgvist

Revisor	Andreas Lidhed
	Lidhed Boström Redovisning & Revision AB

Väsentliga händelser under året och efter dess utgång

Styrelsen genomförde under året 8 protokollförda sammanträden.

Arbetet med ventilation/radon har fortsatt under 2021 och vidare så under 2022. Åtgärd har vidtagits.

Bedömning av utfall efter åtgärden kommer utföras.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	125 448	509 247	746 845	156 086	1 537 626
Avsättn fond yttre underhåll		51 264	-51 264		0
Disposition av föregående års resultat			156 086	-156 086	0
Årets resultat				56 690	56 690
Belopp vid årets utgång	125 448	560 511	851 667	56 690	1 594 316

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	851 666
årets vinst	56 690
	908 356

disponeras så att	
överföres till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	51 264
i ny räkning överföres	857 092
	908 356

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Nettoomsättning	1	1 182 183 1 182 183	1 180 074 1 180 074
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2	-739 677	-640 325
Personalkostnader	3	-97 504	-89 873
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-202 185	-202 185
		-1 039 366	-932 383
Rörelseresultat		142 817	247 691
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-86 127	-91 605
Resultat efter finansiella poster		56 690	156 086
Resultat före skatt		56 690	156 086
Årets resultat		56 690	156 086

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4, 5

5 430 946

5 601 030

Inventarier, verktyg och installationer

6

48 125

80 226

5 479 071

5 681 256

Summa anläggningstillgångar

5 479 071

5 681 256

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

4 107

4 016

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

36 055

34 712

40 162

38 728

Kassa och bank

1 390 063

1 277 717

Summa omsättningstillgångar

1 430 225

1 316 445

SUMMA TILLGÅNGAR

6 909 296

6 997 701

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		125 448	125 448
Fond yttre underhåll		560 511	509 247
		685 959	634 695
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		851 666	746 844
Årets resultat		56 690	156 086
		908 356	902 930
Summa eget kapital		1 594 315	1 537 625
Långfristiga skulder	8		
Skulder till kreditinstitut	9, 10	4 979 694	3 597 774
Kortfristiga skulder	8		
Skulder till kreditinstitut	9, 10	112 396	1 656 162
Leverantörsskulder		55 043	44 993
Aktuella skatteskulder		5 959	5 488
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		161 889	155 659
Summa kortfristiga skulder		335 287	1 862 302
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 909 296	6 997 701

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet sker genom resultatdisposition på basis 0,3% av taxeringsvärdet.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Inventarier skrivs av på en ekonomisk livslängd på 5 år.

Fastigheten är indelad i komponenter och avskrivning sker med redovisat värde/kvarvarande nyttjandeperiod.

Fond för inre underhåll

Enligt stämmobeslut 2007 reserveras inte längre medel för inre underhåll.

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2021	2020
Årsavgifter	1 139 124	1 142 974
Hyra garage och parkering	36 200	37 100
Övriga intäkter	6 859	0
	1 182 183	1 180 074

Not 2 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel och städ	82 839	91 149
Uppvärmning	205 927	174 899
El	30 399	19 655
Vatten och sophämtning	121 914	109 036
Förvaltningskostnader	94 446	84 267
Försäkringspremier	30 083	28 681
TV-kostnader	30 532	35 561
Övrigt	12 417	24 637
Reparation och underhåll av fastighet	81 552	23 832
Fastighetsskatt	49 568	48 608
	739 677	640 325

Not 3 Anställda och personalkostnader

	2021	2020
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Löner och andra ersättningar	75 000	70 000
Sociala kostnader	22 504	19 873
Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader	97 504	89 873

Löner avser ersättningar för styrelsearbete.

Not 4 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 764 228	7 764 228
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 764 228	7 764 228
Ingående avskrivningar	-2 254 920	-2 087 657
Årets avskrivningar	-167 263	-167 263
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 422 183	-2 254 920
Utgående redovisat värde	5 342 045	5 509 308
Bokfört värde byggnader	5 292 029	5 459 292
Bokfört värde mark	50 016	50 016
	5 342 045	5 509 308

Not 5 Markanläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	113 300	113 300
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	113 300	113 300
Ingående avskrivningar	-21 578	-18 757
Årets avskrivningar	-2 821	-2 821
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 399	-21 578
Utgående redovisat värde	88 901	91 722

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	160 508	160 508
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	160 508	160 508
Ingående avskrivningar	-80 282	-48 181
Årets avskrivningar	-32 101	-32 101
Utgående ackumulerade avskrivningar	-112 383	-80 282
Utgående redovisat värde	48 125	80 226

Not 7 Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Disposi- tionsfond	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	125 448	509 247	746 845	156 086	1 537 626
Avsättning fond yttre underhåll		51 264	-51 264		0
Disposition av föregående års resultat			156 086	-156 086	0
Årets resultat				56 690	56 690
Belopp vid årets utgång	125 448	560 511	851 667	56 690	1 594 316

Not 8 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 5 092 090 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2021-12-31	2020-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	4 979 694	3 597 774
	4 979 694	3 597 774
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	112 396	1 656 162
	112 396	1 656 162

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Stadshypotek	0,91	2024-09-30	1 243 750	1 243 750
Stadshypotek	0	2021-06-01	0	49 450
Stadshypotek	3,78	2022-06-01	9 766	13 678
Stadshypotek	1,3	2025-04-30	250 566	321 770
Stadshypotek	1,80	2023-03-30	3 588 008	3 625 288
			5 092 090	5 253 936
Kortfristig del av långfristig skuld			112 396	1 656 162

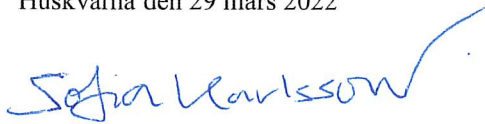
Av skulder till kreditinstitut förfaller 4 645 458 kr senare än fem år efter balansdagen (föregående år 3 438 888 kr).

Not 10 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	6 332 800	6 332 800
	6 332 800	6 332 800

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

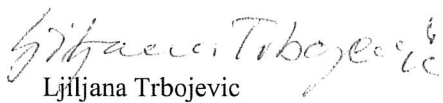
Huskvarna den 29 mars 2022



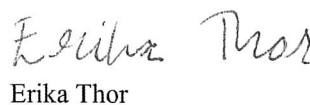
Sofia Karlsson
Ordförande



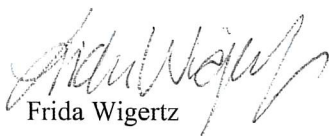
Gunnar Dahlkvist



Ljiljana Trbojevic



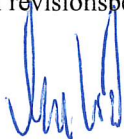
Erika Thor



Frida Wigertz

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 22-04-07



Andreas Lidhed
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vårsta nr 1

Org.nr 726000-0943

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vårsta nr 1 för räkenskapsåret 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 2021-12-31 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 för föreningen.

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 de 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. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 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 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. 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 Bostadsrättsföreningen Vårsta nr 1 för räkenskapsåret 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 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:

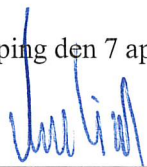
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 7 april 2022



Andreas Lidhed
Auktoriserad revisor

