

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Vadstena 2
726000-1578

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

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 2018

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 94 medlemmar.

Överlåtelser

78 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 11 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 2 maj 2018

Anders Malmqvist	Styrelseordförande
Håkan Halonen	Ledamot
Elin Olsson	Ledamot
Birgitta Sandahl	Ledamot
Göran Svensson	Ledamot
Anna Nerhammar	Suppleant

Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen alternativt av två ledamöter i förening.

Revisorer

Ordinarie: Auktoriserad revisor Jonas T Bernerson
Suppleant: Auktoriserad revisor Martin Knuthsson

Valberedning

Albert Söderlind
Eva Magnusson

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under 2018 har utemiljön fått upprustning i form av nya rabatter och träd.

I övrigt har det underhåll som utförts som krävs 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 27 135 kr.

Årsavgifter

Årsavgifterna för 2019 föreslås vara oförändrade och uppgår i genomsnitt till 473 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

	2018	2017	2016	Belopp i kr 2015
Nettoomsättning	2 580 535	2 581 846	2 581 580	2 585 420
Resultat efter finansiella poster	27 135	35 634	-1 049 664	238 646
Soliditet, %	47	47	36	50
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/m ²	473	473	473	473
Lån, kr/m ²	191	205	218	350
Genomsnittlig skuldränta, %	2,44	3,19	3,25	4,40
Driftskostnad, kr/m ²	281	268	257	233
Kassalikviditet, %	245	258	159	227

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	327 038	940 658	35 634	1 617 930
<i>Vinstdisp enl stämmobeslut</i>					
Överföring till bal. resultat			35 634	-35 634	
Underhållsfond, avsättning		230 000	-230 000		
Årets resultat				27 135	27 135
Belopp vid årets slut	314 600	557 038	746 292	27 135	1 645 065

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	746 292
årets resultat	27 135
Totalt	773 427
Avsättning till fond för yttre underhåll	10 883
balanseras i ny räkning	762 594
Summa	773 477

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Avgifter och hyror	2	2 580 535	2 581 846
Övriga intäkter (vidarefakturerade kostnader)		19 359	1 125
Summa rörelseintäkter		2 599 894	2 582 971
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 948 437	-1 946 691
Administrationskostnader	4	-142 815	-121 344
Löner och ersättningar	5	-255 529	-245 728
Avskrivningar av byggnader	6	-196 976	-196 976
Summa rörelsekostnader		-2 543 757	-2 510 739
Rörelseresultat		56 137	72 232
Finansiella poster			
Räntekostnader		-29 002	-36 598
Summa finansiella poster		-29 002	-36 598
Resultat efter finansiella poster		27 135	35 634
Årets resultat		27 135	35 634

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	1 352 199	1 549 175
Summa materiella anläggningstillgångar		1 352 199	1 549 175
Summa anläggningstillgångar		1 352 199	1 549 175
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		2 229	1 405
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		38 341	53 227
Summa kortfristiga fordringar		40 570	54 632
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 142 808	1 808 667
Summa kassa och bank		2 142 808	1 808 667
Summa omsättningstillgångar		2 183 378	1 863 299
SUMMA TILLGÅNGAR		3 535 577	3 412 474

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		314 600	314 600
Fond yttre underhåll		557 038	327 038
Summa bundet eget kapital		871 638	641 638
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		746 292	940 658
Årets resultat		27 135	35 634
Summa fritt eget kapital		773 427	976 292
Summa eget kapital		1 645 065	1 617 930
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	998 549	1 073 085
Summa långfristiga skulder		998 549	1 073 085
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	74 536	74 536
Leverantörsskulder		210 928	118 604
Skatteskulder		5 571	10 720
Övriga skulder		246 386	202 513
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		354 542	315 086
Summa kortfristiga skulder		891 963	721 459
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 535 577	3 412 474

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:

<u>Anläggningstillgångar</u>	<u>År</u>
-Byggnader	60
-Standardförbättringar	20

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. Är kassalikviditeten 100 % eller mer kan de kortfristiga skulderna betalas direkt.

Not 2 Avgifter och hyror

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter bostäder	1 818 920	1 818 108
Hysesintäkter garage, parkeringsplatser	85 314	86 110
Uppvärmning	582 801	584 028
Trappstädningsavgifter	93 500	93 600
Summa avgifter och hyror	2 580 535	2 581 846

Not 3 Fastighetskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
<i>Driftskostnader</i>		
El	86 093	87 710
Värme	628 857	596 964
Vatten	176 516	169 174
Renhållning	133 947	109 363
Försäkring	49 748	42 496
Kabel-TV/Bredband	149 782	185 830
Förbrukningsmaterial	13 925	12 560
Fastighetsskötsel entreprenad	303 580	288 709
Övriga fastighetskostnader	30 810	12 213
<i>Summa driftskostnader</i>	1 573 258	1 505 019
<i>Reparationer och underhåll</i>		
Löpande underhåll	102 441	149 458
Längsiktigt underhåll	148 744	169 936
<i>Summa reparationer och underhåll</i>	251 185	319 394
<i>Avsättning till inre reparationsfond</i>	11 228	11 228
<i>Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift</i>	112 766	111 050
Summa fastighetskostnader	1 948 437	1 946 691

Not 4 Administrationskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Ekonomisk förvaltning	97 116	94 932
Revision	8 750	8 125
Övriga förvaltningskostnader	36 949	18 287
Summa	142 815	121 344

Not 5 Löner och ersättningar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Antal anställda	1	1

Löner och ersättningar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Styrelsearvoden	70 000	69 998
Löner fastighetsskötsel	6 664	8 330
Lön städning	115 950	105 029
Arbetsgivaravgifter	60 513	57 610
Övriga sociala avgifter	2 402	4 761
Summa	255 529	245 728

Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
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	-6 719 972	-6 522 996
Årets avskrivning byggnad	-196 976	-196 976
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 916 948	-6 719 972
Planenligt restvärde vid årets slut	1 352 199	1 549 175
Taxeringsvärden		
Byggnader	34 291 000	34 291 000
Mark	12 957 000	12 957 000
Summa taxeringsvärden	47 248 000	47 248 000

Not 7 Långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kreditinstitut	Ränta	Bundet t.o.m.	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31
Stadshypotek	2,15%	2020-10-30	693 396	734 184
Stadshypotek	2,93%	2026-03-01	379 689	413 437
			1 073 085	1 147 621

Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	700 405	774 941
--	---------	---------

Övriga noter

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<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

Underskrifter

Jönköping 2019-



Anders Malmqvist



Håkan Halonen



Elin Olsson



Birgitta Sandahl



Göran Svensson

Min revisionsberättelse har lämnats den 2019-04-03



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 2018.

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 2018 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. *h*

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 2018 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 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 revisionssed 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 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 räkenskaper. 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 överträdelse 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 april 2019



Jonas T Bernersson
Auktoriserad revisor