

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Vapensmeden nr 9

726000-1297

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

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vapensmeden nr 9, 726000-1297 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Verksamheten

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Vapensmeden nr 9 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 1959.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Vapensmeden nr 9 som uppfördes 1961. Fastigheten består av 12 lägenheter.

Adresser: Birkagatan 32.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, styrelseansvar, ohyra samt bostadsrättstillägget för samtliga lägenheter.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

Antal	rok	yta, m ²
4	2	å 53,5
4	3	å 71
4	5	å 101,5
12		

Total bostadsyta är ca 904 m²

Bilplatser

I föreningen finns 11 garage och 10 parkeringsplatser.

Förråd

Lägenhetsförråd finns till samtliga bostadslägenheter.

Fastighetsförvaltning

Den tekniska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen under året handlagts av Riksbyggen och den administrativa förvaltningen har ombesörjts av AB Jönköpingsbostäder.

Föreningsfrågor

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 17 medlemmar.

Överlåtelse

12 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 1 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

Styrelsen från den ordinarie föreningsstämman den 25 april 2020

Mattias Pettersson	Styrelseordförande
Linnea Gustafsson	Ledamot
Bashar Ibrahim	Ledamot
Sarih Shamoun	Suppleant
Ivica Situm	Suppleant

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen alternativt av två ledamöter i förening.

Auktoriserad revisor

Sandra Hvitman

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under 2020 har vi avslutat samarbetet med Aimo Park och plockat bort parkeringsskyltar för "besökare". Vi har jobbat för att få till en bättre ventilation, ett åtgärdsjobb som blivit framflyttat och väntas genomföras 2021. Vi har även satt upp ett staket mellan vår gräsmatta och vägen upp till Birkagatan 34.

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Föreningen redovisar ett resultat före avsättning till underhållsfond om 29 379 kr.



Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	Belopp i kr 2017
Nettoomsättning	532 510	537 599	467 265	459 455
Resultat efter finansiella poster	29 379	-98 576	-1 162 054	-231 469
Soliditet, %	-90,1	-93,0	-48,1	-12,9
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/m ²	533	533	425	425
Lån, kr/m ²	3 021	3 059	3 429	961
Genomsnittlig skuldränta, %	1,85	1,79	1,64	2,70
Driftskostnad, kr/m ²	325	366	428	352

Eget kapital

	Insats- kapital	Reserv fond	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Belopp vid årets början	83 560	33 210	42 750	-1 454 266	-98 576	-1 393 322
Vinstdisp enl stämmobeslut						
Överföring till bal. resultat				-98 576	98 576	
Underhållsfond, avsättning			23 250	-23 250		
Årets resultat					29 379	29 379
Belopp vid årets slut	83 560	33 210	66 000	-1 576 092	29 379	-1 363 943

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-1 576 092
årets resultat	29 379
Totalt	-1 546 713
Avsättning till fond för yttre underhåll	23 650
balanseras i ny räkning	-1 570 363
Summa	-1 546 713

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



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Avgifter och hyror	2	531 110	536 902
Övriga intäkter		3 978	1 860
Summa rörelseintäkter		535 088	538 762
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-330 643	-455 519
Administrationskostnader	4	-43 335	-39 119
Löner och ersättningar	5	-24 081	-24 081
Avskrivningar av byggnader	6	-33 400	-33 400
Avskrivning inventarier	7	-32 717	-32 717
Summa rörelsekostnader		-464 176	-584 836
Rörelseresultat		70 912	-46 074
Finansiella poster			
Ränteintäkter		9 383	-
Räntekostnader		-50 916	-52 502
Summa finansiella poster		-41 533	-52 502
Resultat efter finansiella poster		29 379	-98 576
Årets resultat		29 379	-98 576



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	690 754	724 154
Inventarier	7	261 736	294 453
Summa materiella anläggningstillgångar		952 490	1 018 607
Summa anläggningstillgångar		952 490	1 018 607
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 673	-
Övriga fordringar		38 455	74 253
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26 910	16 807
Summa kortfristiga fordringar		68 038	91 060
Kassa och bank			
Kassa och bank		493 861	388 919
Summa kassa och bank		493 861	388 919
Summa omsättningstillgångar		561 899	479 979
SUMMA TILLGÅNGAR		1 514 389	1 498 586

h

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		83 560	83 560
Reservfond		33 210	33 210
Fond yttre underhåll		66 000	42 750
Summa bundet eget kapital		182 770	159 520
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 576 092	-1 454 266
Årets resultat		29 379	-98 576
Summa fritt eget kapital		-1 546 713	-1 552 842
Summa eget kapital		-1 363 943	-1 393 322
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	263 886	2 156 162
Summa långfristiga skulder		263 886	2 156 162
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	2 467 276	609 461
Leverantörsskulder		51 170	33 879
Skatteskulder		2 226	840
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		93 774	91 566
Summa kortfristiga skulder		2 614 446	735 746
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 514 389	1 498 586

h

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

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.

Anläggningstillgångar	År
- Byggnader	23
- Inventarier	5-10

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

人

Not 2 Avgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	481 824	481 824
Hysesintäkter garage, parkeringsplatser	31 400	31 900
Försäljning överskottsel	3 901	5 743
Förbrukningsavgifter	13 985	17 435
Summa avgifter och hyror	531 110	536 902

Not 3 Fastighetskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
<i>Driftskostnader</i>		
El	39 002	42 800
Värme	113 797	118 375
Vatten	36 944	36 986
Renhållning	15 749	13 970
Försäkring	13 021	12 010
Kabel-TV, Internet	12 485	18 220
Förbrukningsmaterial	2 256	301
Fastighetsskötsel entreprenad, inkl snöröjning	59 363	87 858
Övriga fastighetskostnader	1 517	-
<i>Summa driftskostnader</i>	<i>294 134</i>	<i>330 520</i>
<i>Reparationer och underhåll</i>		
Löpande underhåll	17 691	6 660
Långsiktigt underhåll	-	100 145
<i>Summa reparationer och underhåll</i>	<i>17 691</i>	<i>106 805</i>
<i>Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift</i>	<i>18 818</i>	<i>18 194</i>
Summa fastighetskostnader	330 643	455 519

Not 4 Administrationskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Ekonomisk förvaltning	27 587	26 832
Revision	9 875	9 875
Övriga förvaltningskostnader	5 873	2 412
Summa	43 335	39 119

Not 5 Personal

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	18 324	18 324
Sociala kostnader	5 757	5 757
Summa	24 081	24 081

h

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Anskaffningsvärden:		
Byggnader	667 954	667 954
Mark	243 000	243 000
Summa anskaffningsvärden	910 954	910 954
Avskrivningar:		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-186 800	-153 400
Årets avskrivning byggnad	-33 400	-33 400
Utgående ackumulerade avskrivningar	-220 200	-186 800
Planenligt restvärde vid årets slut	690 754	724 154
Taxeringsvärden		
Byggnader	7 367 000	7 367 000
Mark	3 616 000	3 616 000
Summa taxeringsvärden	10 983 000	10 983 000

Not 7 Inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	347 709	500 539
-Nyanskaffningar	-	-
-Minskning av anskaffningsvärde pga. erhållet solcellsbidrag	-	-152 830
Vid årets slut	347 709	347 709
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-53 256	-20 539
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-32 717	-32 717
Vid årets slut	-85 973	-53 256
Redovisat värde vid årets slut	261 736	294 453

Not 8 Långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kreditinstitut	Ränta	Bundet t.o.m.	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31
Stadshypotek 246375	4,72%	2023-01-30	154 182	155 854
Stadshypotek 285031	1,60%	2021-03-30	124 000	130 000
Stadshypotek 267620	1,89%	2021-04-30	426 960	433 480
Stadshypotek 271495	3,09%	2027-01-30	113 520	115 664
Stadshypotek 289878	1,45%	2021-03-30	242 500	245 625
Stadshypotek 279321	1,95%	2021-01-15	200 000	200 000
Stadshypotek 279322	1,50%	2021-09-30	1 470 000	1 485 000
			2 731 162	2 765 623
Kortfristiga skulder				
Lån som förfaller inom 1 år			2 433 440	575 625
Nästa års amortering			33 836	33 836
			2 467 276	609 461
Långfristiga skulder				
Lån som förfaller mellan 2-5 år			161 086	2 051 218
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen			102 800	104 944
			263 886	2 156 162

Lån med villkorsändring under nästkommande år klassificeras som kortfristig skuld

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

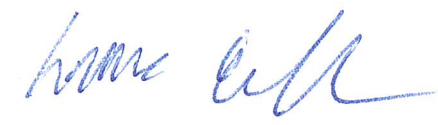
Ställda säkerheter

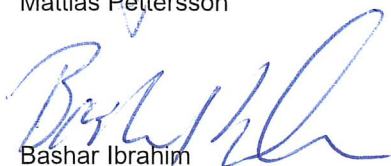
	2020-12-31	2019-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Pantbrev i fastigheten Vapensmeden 9	3 104 200	3 104 200
Summa ställda säkerheter	3 104 200	3 104 200

Underskrifter

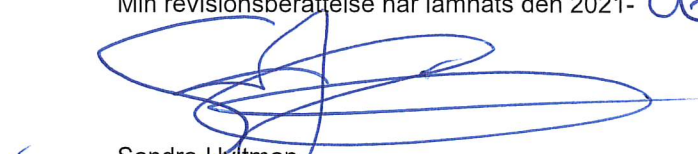
Jönköping 2021-05-29


Mattias Pettersson


Linnea Gustafsson


Bashar Ibrahim

Min revisionsberättelse har lämnats den 2021-06-01


Sandra Hvitman
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vapensmeden nr 9
Org.nr. 726000-1297

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vapensmeden nr 9 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 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.



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 Vapensmeden nr 9 för år 2020 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 revisionssed 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 trygghande 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 1 juni 2021



Sandra Hvitman
Auktoriserad revisor