

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Väskan 1
726000-0737

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Väskan 1, 726000-0737 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Verksamheten

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Väskan 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 1963-07-03.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Väskan 1 i Jönköping som uppfördes 1964-65. Fastigheten består av 78 lägenheter.

Adresser: Törnrosgatan 1-23.

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>
7	1	á 29-41
7	2	á 59-81
61	3	á 66-69
3	4	á 82
78		

Total bostadsyta är ca 5 082 m² och total lokalyta är 106 m².

Förråd

Lägenhetsförråd finns till samtliga bostadslägenheter.

Fastighetsförvaltning

Den tekniska förvaltningen har på uppdrag utav styrelsen skötts av Riksbyggen och den administrativa förvaltningen har ombesörjts av AB Jönköpingsbostäder.

Föreningsfrågor

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets årets slut 103 medlemmar.

Överlåtelser

78 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 7 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.

Gemensamma utrymmen

Föreningen har en gemensam tomt som alla bostadsrättshavare får nyttja.

Styrelseledamöter

Styrelsen från den ordinarie föreningsstämman den 3 april 2019

Pernilla Lundqvist	Styrelseordförande
Gudrun Spilsbury	Ledamot
Anneli Thorsson	Ledamot
Kristoffer Johansson	Ledamot
Sven-Erik Andersson	Ledamot
Jonathan Russel	Suppleant
Göran Magnusson	Suppleant

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen alternativt av två ledamöter i förening.

Revisorer

Ordinarie: Auktoriserad revisor Jonas T Bernerson

Suppleant: Auktoriserad revisor Sandra Hvitman

Valberedning

Ray Adler

Martina Blomberg

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har följande investeringar och underhåll utförts:

2019 gjorde vi normalt underhåll och rättat till slitage.

Utöver detta renoverade vi alla trappor utanför entréerna.

Föreningens ekonomi

Årets resultat och budget för nästa år

Föreningen redovisar ett resultat före avsättning till underhållsfond om 380 981 kr.

Årsavgifter

Årsavgifterna för 2020 föreslås vara oförändrade och uppgår i genomsnitt till 582 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Fond för yttre underhåll

I enlighet med stadgarna skall en avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen med minst 0,3% av byggnadskostnaden för föreningens hus.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	Belopp i kr 2016
Nettoomsättning	3 021 177	3 021 183	3 023 240	3 020 772
Resultat efter finansiella poster	380 981	251 332	282 646	156 376
Soliditet, %	24,5	20,2	17,4	16,1
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/m ²	582	582	582	582
Lån per m ²	1 716	1 923	2 043	2 109
Genomsnittlig skuldränta, %	1,80	2,45	2,60	3,10
Driftskostnad per m ²	243	261	228	207
Kassalikviditet, %	618	235	255	516

Eget kapital

	Insats- kapital	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Belopp vid årets början	203 200	1 487 145	742 385	251 332	2 684 061
Vinstdisp enl stämmobeslut					
Överföring till bal. resultat			101 331	-251 332	
Underhållsfond, avsättning		150 000			
Årets resultat				380 981	380 981
Belopp vid årets slut	203 200	1 637 145	843 716	380 981	3 065 042

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	843 716
årets resultat	380 981
Totalt	1 224 697
Avsättning till fond för yttre underhåll	150 000
balanseras i ny räkning	1 074 697
Summa	1 224 697

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Avgifter och hyror	2	3 021 177	3 021 183
Övriga intäkter		11 558	5 234
Summa rörelseintäkter		3 032 735	3 026 417
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 617 507	-1 677 861
Administrationskostnader	4	-126 485	-107 950
Löner och ersättningar	5	-154 538	-153 310
Avskrivningar av byggnader	6	-583 625	-583 625
Summa rörelsekostnader		-2 482 155	-2 522 746
Rörelseresultat		550 580	503 671
Finansiella poster			
Räntekostnader		-169 599	-252 339
Summa finansiella poster		-169 599	-252 339
Resultat efter finansiella poster		380 981	251 332
Årets resultat		380 981	251 332

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	8 742 450	9 326 075
Summa materiella anläggningstillgångar		8 742 450	9 326 075
Summa anläggningstillgångar		8 742 450	9 326 075
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		6 682	4 647
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		90 172	87 616
Summa kortfristiga fordringar		96 854	92 263
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 662 659	3 839 426
Summa kassa och bank		3 662 659	3 839 426
Summa omsättningstillgångar		3 759 513	3 931 689
SUMMA TILLGÅNGAR		12 501 963	13 257 764

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		203 200	203 200
Fond yttre underhåll		1 637 145	1 487 145
Summa bundet eget kapital		1 840 345	1 690 345
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		843 716	742 385
Årets resultat		380 981	251 332
Summa fritt eget kapital		1 224 697	993 717
Summa eget kapital		3 065 042	2 684 062
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	8 828 664	8 901 832
Summa långfristiga skulder		8 828 664	8 901 832
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	73 168	1 073 168
Leverantörsskulder		170 508	214 859
Skatteskulder		4 060	7 294
Övriga skulder		4 186	4 653
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		356 335	371 896
Summa kortfristiga skulder		608 257	1 671 870
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 501 963	13 257 764

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i 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:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
-Byggnader	60
-Standardförbättringar	20-40

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

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	2 267 840	2 267 840
Hysesintäkter garage, parkeringsplatser	62 160	62 160
Öresutjämningsar	1	7
Kabel-TV, bredband	39 312	39 312
Uppvärmning	539 364	539 364
Trappstädningavgifter	112 500	112 500
Summa avgifter och hyror	3 021 177	3 021 183

Not 3 Fastighetskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
<i>Driftskostnader</i>		
Ei	220 975	220 123
Värme	386 431	458 707
Vatten	170 938	175 487
Renhållning	124 312	134 076
Försäkring	34 507	29 801
Kabel-TV	41 360	54 885
Förbrukningsmaterial	592	4 707
Fastighetsskötsel entreprenad	234 462	274 959
Övriga fastighetskostnader (snöröjning, besiktning)	48 258	8 123
<i>Summa driftskostnader</i>	1 261 835	1 360 868
<i>Reparationer och underhåll</i>		
Löpande underhåll	238 610	104 109
Långsiktigt underhåll	0	100 000
Reparation och underhåll inventarier	6 456	5 498
<i>Summa reparationer och underhåll</i>	245 066	209 607
<i>Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift</i>	110 606	107 386
Summa fastighetskostnader	1 617 507	1 677 861

Not 4 Administrationskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Ekonomisk förvaltning	93 604	88 272
Revision	8 750	8 750
Övriga förvaltningskostnader	24 131	10 928
Summa	126 485	107 950

Not 5 Löner och ersättningar

Löner och ersättningar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	40 215	36 560
Löner fastighetsskötsel	90 996	90 996
Arbetsgivaravgifter	23 327	25 754
Summa	154 538	153 310

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Anskaffningsvärden:		
Byggnader	18 702 703	18 702 703
Mark	229 700	229 700
Summa anskaffningsvärden	18 932 403	18 932 403
Avskrivningar:		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 606 328	-9 022 703
Årets avskrivning byggnad	-583 625	-583 625
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 189 953	-9 606 328
Planenligt restvärde vid årets slut	8 742 450	9 326 075
Taxeringsvärden		
Byggnader	41 105 000	33 133 000
Mark	23 015 000	12 177 000
Summa taxeringsvärden	64 120 000	45 310 000

Not 7 Långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kreditinstitut	Ränta	Bundet t.o.m.	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31
Stadshypotek 283163	1,10%	2024-06-30	2 745 000	2 775 000
Stadshypotek 266133	1,45%	2020-01-30	1 254 332	1 267 500
Stadshypotek 268535	1,43%	2021-06-30	2 902 500	2 932 500
Stadshypotek 280113	1,49%	2022-12-30	2 000 000	3 000 000
			8 901 832	9 975 000

Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen

8 535 992

8 609 160

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

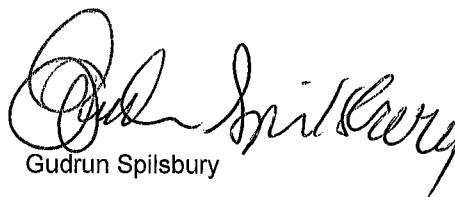
	2019-12-31	2018-12-31
Pantbrev i fastigheten Väskan 1	13 910 000	13 910 000
Summa ställda säkerheter	13 910 000	13 910 000

Underskrifter

Jönköping den 2020-0303



Pernilla Lundqvist



Gudrun Spilsbury

Anneli Thorsson

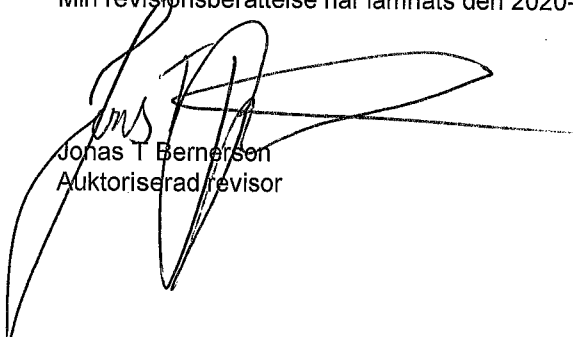


Sven-Erik Andersson

Kristoffer Johansson



Min revisionsberättelse har lämnats den 2020-03-05



Jonas T Bernersen
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Väskan 1
Org.nr. 726000-0737

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Väskan 1 för år 2019.

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 2019 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 Väskan 1 för år 2019 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 5 mars 2020

Jonas T. Beijerbysson
Auktoriserad revisor

