

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Väskan 2

726000-0612

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

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-9
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Väskan 2, 726000-0612 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Verksamheten

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Väskan 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 1963-07-03.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Väskan 2 som uppfördes 1964-65. Fastigheten består av 66 lägenheter i tre byggnader.

Adresser: Törnrosgatan 29-51.

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 59
62	3	å 66-69
66		

Total bostadsyta är ca 4 457 m². Total lokalyta uppgår till 245 m².

Fastighetens tekniska status

Under 2014 upprättades en underhållsplan för föreningens fastighet. I 2014 års penningvärde beräknas de årliga underhållskostnaderna för de kommande 16 åren till omkring 478 tkr per år.

Fastighetsförvaltning

Den administrativa förvaltningen har ombesörjts av AB Jönköpingsbostäder.

Föreningsfrågor

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 86 medlemmar.

Överlåtelse

66 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 4 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.

Gemensamma utrymmen

Föreningen har en gemensam tomt som alla bostadsrättshavare får nyttja.

Styrelseledamöter

Styrelsen från den ordinarie föreningsstämman den 23 april 2019

Bo Karlsson	Styrelseordförande
Daniel Ureke	Ledamot
Britt-Marie Ahlström	Ledamot
Ann Fältskog	Ledamot
Dejan Ungurjanovic	Ledamot
Alice Bjärkhed	Suppleant

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen alternativt av två ledamöter i förening.

Revisorer

Ordinarie: Auktoriserad revisor Jonas T Bernerson

Föreningsvald revisor: Birgitta Bertilsson

Valberedning

Mats-Olof Eriksson	Sammanställande
Nevenka Trifunovic	

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har följande investeringar och underhåll utförts:

XXXXXXXXXXXXXX

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna för 2020 föreslås vara oförändrade och uppgår i genomsnitt till 380 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Fond för yttre underhåll

I enlighet med stadgarna skall en avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen med minst två prisbasbelopp.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	Belopp i kr 2016
Nettoomsättning	2 195 577	2 192 619	2 185 573	2 173 666
Resultat efter finansiella poster	277 868	-91 062	-29 978	-894 627
Soliditet, %	43,9	37,8	36,6	38,3
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/m ²	380	380	380	380
Lån, kr/m ²	309	330	352	373
Genomsnittlig skuldränta, %	2,65	2,60	2,55	3,54
Driftskostnad, kr/m ²	250	241	223	216
Kassalikviditet, %	276	204	176	174

Eget kapital

	Insats- kapital	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Belopp vid årets början	240 200	274 494	786 819	-91 062	1 210 451
Vinstdisp enl stämmobeslut					
Överföring till bal. resultat			-91 062	91 062	
Underhållsfond, avsättning		91 000	-91 000		
Årets resultat				277 867	277 867
Belopp vid årets slut	240 200	365 494	604 757	277 867	1 488 318

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	604 757
årets resultat	277 867
Totalt	882 624
Avsättning till fond för yttre underhåll	93 000
balanseras i ny räkning	789 624
Summa	882 624

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Avgifter och hyror	2	2 195 577	2 192 619
Övriga intäkter		10 158	6 031
Summa rörelseintäkter		2 205 735	2 198 650
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 478 077	-1 812 113
Administrationskostnader	4	-125 674	-99 706
Löner och ersättningar	5	-58 097	-109 985
Avskrivningar av byggnader	6	-226 163	-226 165
Summa rörelsekostnader		-1 888 011	-2 247 969
Rörelseresultat		317 724	-49 319
Finansiella poster			
Räntekostnader		-39 857	-41 743
Summa finansiella poster		-39 857	-41 743
Resultat efter finansiella poster		277 867	-91 062
Årets resultat		277 867	-91 062

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	1 875 189	2 101 352
Summa materiella anläggningstillgångar		1 875 189	2 101 352
Summa anläggningstillgångar		1 875 189	2 101 352
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		18 426	19 395
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		58 598	56 315
Summa kortfristiga fordringar		77 024	75 710
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 437 327	1 026 008
Summa kassa och bank		1 437 327	1 026 008
Summa omsättningstillgångar		1 514 351	1 101 718
SUMMA TILLGÅNGAR		3 389 540	3 203 070

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		240 200	240 200
Fond yttre underhåll		365 494	274 494
Summa bundet eget kapital		605 694	514 694
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		604 757	786 819
Årets resultat		277 868	-91 062
Summa fritt eget kapital		882 625	695 757
Summa eget kapital		1 488 319	1 210 451
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	1 353 535	1 453 523
Summa långfristiga skulder		1 353 535	1 453 523
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		99 988	99 988
Leverantörsskulder		140 710	150 244
Skatteskulder		5 535	8 247
Övriga skulder		21 090	22 480
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		280 363	258 137
Summa kortfristiga skulder		547 686	539 096
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 389 540	3 203 070

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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

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	55
- Standardförbättringar	20-27

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	1 693 704	1 693 704
Hysesintäkter lokaler	4 845	4 410
Hysesintäkter garage, parkeringsplatser	148 908	146 385
Kabel-TV, bredband	31 680	31 680
Uppvärmning	316 440	316 440
Summa avgifter och hyror	2 195 577	2 192 619

Not 3 Fastighetskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
<i>Driftskostnader</i>		
El	109 314	99 858
Värme	465 587	498 144
Vatten	170 774	160 549
Renhållning	85 378	91 819
Försäkring	45 891	41 612
Kabel-TV	34 936	35 333
Fastighetsskötsel entreprenad	211 309	168 378
Övriga fastighetskostnader	10 290	18 814
Snöröjning	40 010	6 250
Besiktningssåtgärder	0	5 758
Bygglov	0	6 988
<i>Summa driftskostnader</i>	<i>1 173 489</i>	<i>1 133 503</i>
<i>Reparationer och underhåll</i>		
Löpande underhåll	204 926	169 048
Långsiktigt underhåll	0	415 000
<i>Summa reparationer och underhåll</i>	<i>204 926</i>	<i>584 048</i>
<i>Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift</i>	<i>99 662</i>	<i>94 562</i>
Summa fastighetskostnader	1 478 077	1 812 113

Not 4 Adminstrationskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Ekonomisk förvaltning	83 103	78 180
Revision	8 125	8 750
Övriga förvaltningskostnader	34 446	12 776
Summa	125 674	99 706

Not 5 Löner och ersättningar

Löner och ersättningar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	39 000	36 000
Rese- och övrig kostnadsersättning	0	185
Löner fastighetsskötsel	6 469	53 384
Arbetsgivaravgifter	12 628	20 416
Summa	58 097	109 985

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Anskaffningsvärden:		
Byggnader	6 860 867	6 860 867
Mark	203 450	203 450
Summa anskaffningsvärden	7 064 317	7 064 317
Avskrivningar:		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 962 965	-4 736 800
Årets avskrivning byggnad	-226 163	-226 165
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 189 128	-4 962 965
Planenligt restvärde vid årets slut	1 875 189	2 101 352
Taxeringsvärden		
Byggnader	36 379 000	29 221 000
Mark	20 499 000	10 811 000
Summa taxeringsvärden	56 878 000	40 032 000

Not 7 Långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kreditinstitut	Ränta	Bundet t.o.m.	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31
Stadshypotek	3,75%	2020-09-01	765 000	850 000
Stadshypotek	1,31%	2021-09-30	688 523	703 511
			1 453 523	1 553 511
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen			953 583	1 053 571

Not 8 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Pantbrev i fastigheten Väskan 2	4 523 700	4 523 700
Summa ställda säkerheter	4 523 700	4 523 700

Underskrifter

Jönköping 2020-



Bo Karlsson



Daniel Ureke



Britt-Marie Ahlström

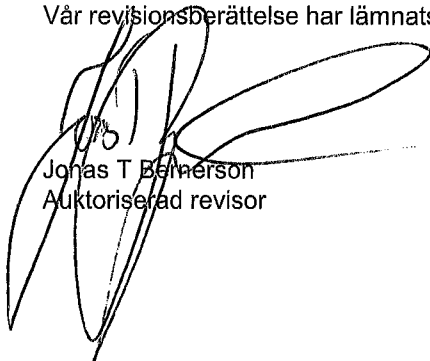


Ann Fältskog



Dejan Ungurjanovic

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2020-03-05



Jonas T. Björnerson
Auktoriserad revisor



Birgitta Bertilsson
Föreningsvald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Väskan 2
Org.nr. 726000-0612

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Väskan 2 för år 2019.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 misstag.

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 misstag, 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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Väskan 2 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet.

Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Jönköping den 5 Mars 2020

Jonas T. Bernerson
Auktoriserad revisor

Birgitta Bertilsson
Föreningsvald revisor