

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Väskan 3

726000-1172

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 3, 726000-1172 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Verksamheten

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Väskan 3 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.

Föreningen har sitt säte i Jönköping.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Väskan 3 som uppfördes 1964. Fastigheten består av 66 lägenheter.

Adresser: Törnrosgatan 57-77.

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>
4	2	å 59
53	3	å 67-69
7	4	å 80-92
2	5	å 100

66

Total bostadsyta är ca 4622 m² och total lokalyta är 290 m².

Förråd

Lägenhetsförråd finns till samtliga bostadslägenheter.

Fastighetsförvaltning

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

Föreningsfrågor

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 91 medlemmar.

Överlåtelse

66 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 10 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 29 april 2019

Lars Drabe	Styrelseordförande
Anders Selldén	Ledamot
Jan Nilsson	Ledamot
Urban Modig	Suppleant
Meldis Muhovic	Suppleant
Lena Andrén	Suppleant

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen alternativt av två ledamöter i förening.

Revisorer

Ordinarie: Auktoriserad revisor Jonas T Bernerson
Revisorsuppleant: Sandra Hvitman

Valberedning

Anna Wigervall	Sammanställande
Damir Hodo	
Ali Abbas	

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts:

Bostadsrättsföreningen har under året utfört sedvanligt underhåll på fastigheten.

Utöver detta har även:

Tvättmaskin har bytts ut i tvättstugan.

Vi har bytt tidsstyrningsutrustningen för våra ytterdörrar.

Bytt låsanordning på vårt miljöhus.

Ny lekställning och i sandlådan mot dalen har vi även bytt sand.

Målning av parkeringsplatser.

Föreningens ekonomi

Årets resultat och budget för nästa år

Föreningen redovisar ett resultat före avsättning till underhållsfond om -50 228 kr.

Fond för yttre underhåll

I enlighet med stadgarna skall en avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen med ett belopp motsvarande minst 2 prisbasbelopp enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken. 

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	Belopp i kr 2016
Nettoomsättning	2 475 589	2 331 561	2 169 129	2 164 641
Resultat efter finansiella poster	-50 228	-214 660	-133 636	-291 899
Soliditet, %	46,9	48,6	51,4	49,2
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/m ²	384	359	334	334
Lån, kr/m ²	346	346	346	368
Genomsnittlig skuldränta, %	1,67	1,67	1,35	5,70
Driftskostnad, kr/m ²	288	275	228	243
Kassalikviditet, %	379	396	394	242

Eget kapital

	Insats- kapital	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Belopp vid årets början	281 410	841 335	1 140 551	-214 660	2 048 635
Vinstdisp enl stämmobeslut					
Överföring till bal. resultat			-214 660	214 660	
Underhållsfond, avsättning		91 000	-91 000		
Årets resultat				-50 228	-50 228
Belopp vid årets slut	281 410	932 335	834 891	-50 228	1 998 407

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	834 891
årets resultat	-50 228
Totalt	784 663
Avsättning till fond för yttre underhåll	93 000
balanseras i ny räkning	691 663
Summa	784 663

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	2 475 589	2 331 561
Övriga intäkter		15 552	10 279
Summa rörelseintäkter		2 491 141	2 341 840
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 918 070	-1 973 396
Administrationskostnader	4	-149 184	-116 934
Löner och ersättningar	5	-118 021	-125 822
Avskrivningar av byggnader	6	-311 911	-311 912
Avskrivning inventarier	7	-15 740	0
Summa rörelsekostnader		-2 512 926	-2 528 064
Rörelseresultat		-21 785	-186 224
Finansiella poster			
Räntekostnader		-28 443	-28 435
Summa finansiella poster		-28 443	-28 435
Resultat efter finansiella poster		-50 228	-214 659
Årets resultat		-50 228	-214 660

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	2 056 183	2 368 094
Inventarier	7	62 960	0
Summa materiella anläggningstillgångar		2 119 143	2 368 094
Summa anläggningstillgångar		2 119 143	2 368 094
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	6 787
Övriga fordringar		2 958	447
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		34 384	42 697
Summa kortfristiga fordringar		37 342	49 931
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 106 967	1 796 290
Summa kassa och bank		2 106 967	1 796 290
Summa omsättningstillgångar		2 144 309	1 846 221
SUMMA TILLGÅNGAR		4 263 452	4 214 315

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		281 410	281 410
Fond yttre underhåll		932 335	841 335
Summa bundet eget kapital		1 213 745	1 122 745
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		834 891	1 140 551
Årets resultat		-50 228	-214 660
Summa fritt eget kapital		784 663	925 891
Summa eget kapital		1 998 408	2 048 636
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	1 700 000	1 700 000
Summa långfristiga skulder		1 700 000	1 700 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		254 506	160 794
Skatteskulder		5 763	10 526
Övriga skulder		2 958	5 717
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		301 817	288 642
Summa kortfristiga skulder		565 044	465 679
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 263 452	4 214 315

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:

Anläggningstillgångar	År
- Byggnader	60
- Markanläggningar	20
- Standardförbättringar	20-30

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	1 774 500	1 658 784
Hysesintäkter lokaler	1 824	1 851
Hysesintäkter garage, parkeringsplatser	160 650	167 134
Serviceavgifter och fakturerade kostnader	-2	9
Kabel-TV, bredband	49 896	46 728
Förbrukningsavgifter	397 641	371 915
Trappstädningsavgifter	91 080	85 140
Summa avgifter och hyror	2 475 589	2 331 561

Not 3 Fastighetskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
<i>Driftskostnader</i>		
El	96 897	94 780
Värme	535 641	602 187
Vatten	192 365	201 337
Renhållning	97 351	93 462
Försäkring	46 807	42 426
Kabel-TV	46 325	73 920
Förbrukningsmaterial	18 814	7 547
Fastighetsskötsel entreprenad	337 324	231 004
Övriga fastighetskostnader	451	2 826
<i>Summa driftskostnader</i>	<i>1 371 975</i>	<i>1 349 489</i>
<i>Reparationer och underhåll</i>		
Löpande underhåll	126 064	130 413
Långsiktigt underhåll	318 489	396 922
<i>Summa reparationer och underhåll</i>	<i>444 553</i>	<i>527 335</i>
<i>Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift</i>	<i>101 542</i>	<i>96 572</i>
Summa fastighetskostnader	1 918 070	1 973 396

Not 4 Administrationskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Ekonomisk förvaltning	85 947	80 916
Revision	8 125	9 250
Övriga förvaltningskostnader	55 113	26 769
Summa	149 185	116 935

Not 5 Löner och ersättningar

Löner och ersättningar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	31 998	32 008
Löner fastighetsskötsel	55 512	61 021
Arbetsgivaravgifter	27 489	29 228
Övriga sociala avgifter	3 022	3 565
Summa	118 021	125 822

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Anskaffningsvärden:		
Byggnader	7 169 554	7 169 554
Markanläggningar	1 660 435	1 660 435
Mark	209 400	209 400
Summa anskaffningsvärden	9 039 389	9 039 389
Avskrivningar:		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 671 295	-6 359 383
Årets avskrivning byggnad	-311 911	-311 912
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 983 206	-6 671 295
Planenligt restvärde vid årets slut	2 056 183	2 368 094
Taxeringsvärden		
Byggnader	37 441 000	30 318 000
Mark	21 425 000	11 315 000
Summa taxeringsvärden	58 866 000	41 633 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	0	0
-Nyanskaffningar	78 700	
Vid årets slut	78 700	0
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början		0
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-15 740	
Vid årets slut	-15 740	0
Redovisat värde vid årets slut	62 960	0

Not 8 Långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kreditinstitut	Ränta	Bundet t.o.m.	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31
Stadshypotek	1,67%	2022-07-30	1 700 000	1 700 000
			1 700 000	1 700 000

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

1 700 000 1 700 000

Not 9 Fond inre reparationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående behållning	0	37 980
Årets uttag	0	-37 980
Utgående behållning	0	0

Årets avsättning 0 kr då fonden är avslutad.

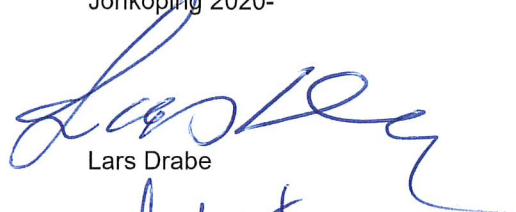
Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Pantbrev i fastigheten Väskan 3	5 684 000	5 684 000
Summa ställda säkerheter	5 684 000	5 684 000

Underskrifter

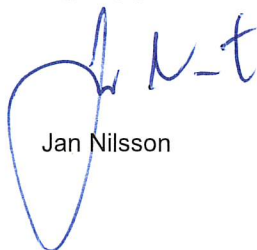
Jönköping 2020-



Lars Drabe

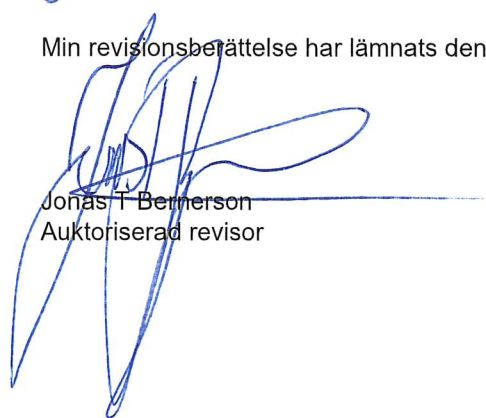


Anders Selldén



Jan Nilsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 2020-04-08



Jonas T Bernerson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Väskan 3
Org.nr. 726000-1172

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Väskan 3 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, förfälskning, 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 3 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 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.

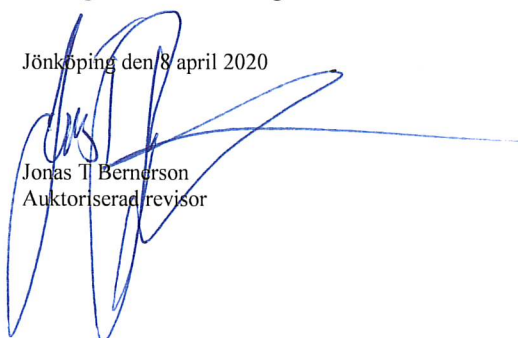
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 8 april 2020



Jonas T. Berner
Auktoriserad revisor