

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Väskan 3

726000-1172

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 Väskan 3, 726000-1172 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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 Tengblads och den administrativa förvaltningen har ombesörjts av AB Jönköpingsbostäder.

Föreningsfrågor

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 92 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 26 Maj 2020

Lars Drabe	Styrelseordförande
Sivert Johansson	Ledamot
Lena Andrén	Ledamot
Erik Bengtsson	Suppleant
Desireé Jonsson Suoniemi	Suppleant
Meldis Muhovic	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 Sammankallande
Kalle Axelsson
Pauline Gard

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Bostadsrättsföreningen har under året utfört sedvanligt underhåll på fastigheten.

Utöver detta har även:

Varmvattencirkulationen i källaren byggts om

Brandlucka i trappuppgång 61 har reparerats

Föreningens ekonomi

Årets resultat och budget för nästa år

Föreningen redovisar ett resultat före avsättning till underhållsfond om 258 840 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

	2020	2019	2018	Belopp i kr 2017
Nettoomsättning	2 477 912	2 475 591	2 331 561	2 169 129
Resultat efter finansiella poster	258 840	-50 228	-214 660	-133 636
Soliditet, %	51,1	46,9	48,6	51,4
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/m ²	384	384	359	334
Lån, kr/m ²	346	346	346	346
Genomsnittlig skuldränta, %	1,67	1,67	1,67	1,35
Driftskostnad, kr/m ²	201	288	275	228
Kassalikviditet, %	571	379	396	394

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	281 410	932 335	834 891	-50 228	1 998 407
<i>Vinstdisp enl stämmobeslut</i>					
Överföring till bal. resultat			-50 228	50 228	
Underhållsfond, avsättning		93 000	-93 000		
Årets resultat				258 840	258 841
Belopp vid årets slut	281 410	1 025 335	691 663	258 840	2 257 248

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	691 663
årets resultat	258 840
Totalt	950 503
 Avsättning till fond för yttre underhåll	94 600
balanseras i ny räkning	855 903
Summa	950 503

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	2 477 912	2 475 591
Övriga intäkter		15 648	15 550
Summa rörelseintäkter		2 493 560	2 491 141
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 630 026	-1 918 070
Administrationskostnader	4	-123 368	-149 184
Löner och ersättningar	5	-125 283	-118 021
Avskrivningar av byggnader	6	-311 911	-311 911
Avskrivning inventarier	7	-15 740	-15 740
Summa rörelsekostnader		-2 206 328	-2 512 926
Rörelseresultat		287 232	-21 785
Finansiella poster			
Räntekostnader		-28 392	-28 443
Summa finansiella poster		-28 392	-28 443
Resultat efter finansiella poster		258 840	-50 228
Årets resultat		258 840	-50 228

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	1 744 272	2 056 183
Inventarier	7	47 220	62 960
Summa materiella anläggningstillgångar		1 791 492	2 119 143
Summa anläggningstillgångar		1 791 492	2 119 143
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 183	-
Övriga fordringar		3 378	2 958
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		56 770	34 384
Summa kortfristiga fordringar		61 331	37 342
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 563 864	2 106 967
Summa kassa och bank		2 563 864	2 106 967
Summa omsättningstillgångar		2 625 195	2 144 309
SUMMA TILLGÅNGAR		4 416 687	4 263 452

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		281 410	281 410
Fond yttre underhåll		1 025 335	932 335
Summa bundet eget kapital		1 306 745	1 213 745
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		691 663	834 891
Årets resultat		258 840	-50 228
Summa fritt eget kapital		950 503	784 663
Summa eget kapital		2 257 248	1 998 408
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		137 852	254 506
Skatteskulder		9 178	5 763
Övriga skulder		5 444	2 958
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		306 965	301 817
Summa kortfristiga skulder		459 439	565 044
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 416 687	4 263 452

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

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	1 774 500	1 774 500
Hysesintäkter lokaler	1 824	1 824
Hysesintäkter garage, parkeringsplatser	162 847	160 650
Kabel-TV, bredband	49 896	49 896
Förbrukningsavgifter	397 765	397 641
Trappstädningsavgifter	91 080	91 080
Öresutjämning	-1	-2
Summa avgifter och hyror	2 477 911	2 475 589

Not 3 Fastighetskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
<i>Driftskostnader</i>		
El	85 066	96 897
Värme	496 293	535 641
Vatten	214 164	192 365
Renhållning	102 641	97 351
Försäkring	38 764	46 807
Kabel-TV	37 482	46 325
Förbrukningsmaterial	6 512	18 814
Fastighetsskötsel entreprenad inkl snöröjning	4 040	379 038
Övriga fastighetskostnader	3 136	451
<i>Summa driftskostnader</i>	<u>988 098</u>	<u>1 413 689</u>
<i>Reparationer och underhåll</i>		
Löpande underhåll	536 954	402 839
<i>Summa reparationer och underhåll</i>	<u>536 954</u>	<u>402 839</u>
<i>Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift</i>	104 974	101 542
Summa fastighetskostnader	<u>1 630 026</u>	<u>1 918 070</u>

Not 4 Administrationskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Ekonomisk förvaltning	87 996	85 947
Revision	9 000	8 125
Övriga förvaltningskostnader	26 372	55 113
Summa	<u>123 368</u>	<u>149 185</u>

Not 5 Löner och ersättningar

Löner och ersättningar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	31 996	31 998
Löner fastighetsskötsel	65 844	55 512
Arbetsgivaravgifter	24 131	27 489
Övriga sociala avgifter	3 312	3 022
Summa	<u>125 283</u>	<u>118 021</u>

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
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	-6 983 206	-6 671 295
Årets avskrivning byggnad	-311 911	-311 911
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 295 117	-6 983 206
Planenligt restvärde vid årets slut	1 744 272	2 056 183
Taxeringsvärden		
Byggnader	37 441 000	37 441 000
Mark	21 425 000	21 425 000
Summa taxeringsvärden	58 866 000	58 866 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	78 700	
-Nyanskaffningar		78 700
Vid årets slut	78 700	78 700
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-15 740	-
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-15 740	-15 740
Vid årets slut	-31 480	-15 740
Redovisat värde vid årets slut	47 220	62 960

Not 8 Långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kreditinstitut	Ränta	Bundet t.o.m.	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31
Stadshypotek	1,67%	2022-07-30	1 700 000	1 700 000
			1 700 000	1 700 000
Kortfristiga skulder				
Lån som förfaller inom 1 år			-	-
Nästa års amortering			-	-
			-	-
Långfristiga skulder				
Lån som förfaller mellan 2-5 år			1 700 000	1 700 000
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen			-	-
			1 700 000	1 700 000

Lån med villkorsändring under nästkommande år klassificeras som kortfristig skuld

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Pantbrev i fastigheten Väskan 3	5 684 000	5 684 000
Summa ställda säkerheter	5 684 000	5 684 000

Underskrifter

Jönköping 2021-05-03

Lars Drabe



Sivert Johansson

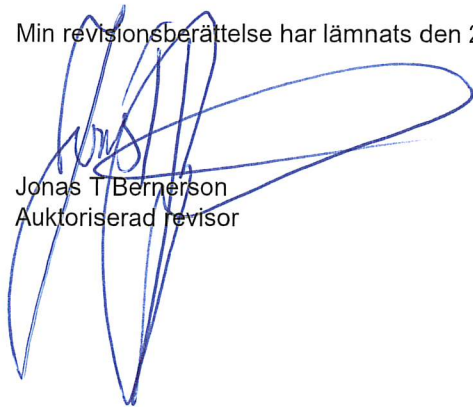


Lena Andrén



Min revisionsberättelse har lämnats den 2021-05-06

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 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 Väskan 3 för år 2020 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 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 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 6 maj 2021

Jonas T Bernerson
Auktoriserad revisor