

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Väktaren

782000-0946

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vaktaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostäder och andra lokaler under nyttjanderätt för obestämd tid.

Ordinarie styrelseledamöter

Marita Jönsson	Ordförande	Vald till och med 2022 års stämma	
Kurt Josefsson		Vald till och med 2021 års stämma	- Året ut
Britt-Marie Gilén		Vald till och med 2022 års stämma	
Yvonne Herrdahl		Vald till och med 2021 års stämma	- 2023 / - 2023
Karin Lampuu		Vald till och med 2021 års stämma	* Vakant (Rickard)

Styrelsesuppleanter

Lillemor Dahlstedt	Vald till och med 2021 års stämma	- 2022
Vakant		

Revisorer

Roland Melander	Vald till och med 2021 års stämma	Revisor
Jenny Josefsson	Vald till och med 2021 års stämma	Juan - 2022

Valberedningen

Styrelsen hanterar valberedningsfrågor

Medelförvaltning

Föreningens räkenskaper och medelförvaltning har under året handhåfts av Dan Tengstad, Beronvägen 1, 776 97 Dala Husby t.o.m. oktober 2020, därefter av Kurt Josefsson och Kristina Pernäng t.o.m. 2020-12-31

Fastigheten

Föreningen är ägare till fastigheten VÅRDTORNET 16 med säte i Hedemora kommun med ett åsatt taxeringsvärde på 7 398 000 kronor och ett byggnadsvärde om 5 720 000 kronor, markvärde 1 678 000 kr enligt 2020 års taxering.

Bokförda värde 2020-12-31 7 348 232 kronor (5 510 968 kronor).

Fullvärdesförsäkring är tecknad i Dalarnas Försäkringsbolag.

Under året har lägenhet 19 bytt ägare samt lokal 21/22 byggts om och godkänts som lägenhet nr 22.

Styrelsen har genomfört 6 styrelsemöten.

Årsstämman hölls den 25 juni 2020, samma dag genomfördes konstituerande möte. Det sena datumet p.g.a. Corona smittan.

1 medlemsmöte har genomförts 26 september 2020.

Allmän städdag genomfördes 26/9, som avslutades med allmänt möte och en social samvaro.

Inventering av brandvarnare, hemförsäkring har genomförts. 13 lägenhetsägare har svarat och 8 svarade ej.

Investering

Ombyggnad av lokal 21 & 22 till lägenhet

Följande **reparationer och underhåll** har utförts under året:

- Stamspolning i hela fastigheten
- Justering av fastighetens samtliga fönster
- Delar av fasaden på bottenvåningen har renoverats

I övrig reparationer och underhåll i normal omfattning

Föreningen har sitt säte i HEDEMORA.

Medlemsinformation

På grund av den anlagda branden 8/10 2018:

Tingsrättsförhandling genomfördes 2019-09-23

Dom T 386-19, svarande ålades att betala av sin del av skulden. Svarande har t.o.m. 2020-12-31 fullföljt sitt åtagande.

Tredskodom T 386-19.

- Utredningsrapport U 58964 från Kronofogden 2020-01-28

- Gälldenären saknar kända utmätningsbara tillgångar och känd inkomst. Ny utredning påbörjas 2022-01-28

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgifter och hyresintäkter	994	953	904	1 008	1 015
Resultat efter finansiella poster	-132	-349	-92	131	124
Soliditet (%)	-1	1	7	8	6

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	133 220	241 269	39 152	-375 337	38 304
Disposition av föregående års resultat:			-375 337	375 337	0
Yttre reparationsfond		15 000	-15 000		0
Årets resultat				-132 171	-132 171
Belopp vid årets utgång	133 220	256 269	-351 185	-132 171	-93 867

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-351 185
årets förlust	-132 171
	-483 356
behandlas så att	
till yttre reparationsfonden avsättes	17 160
i ny räkning överföres	-500 516
	-483 356

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Årsavgifter och hyresintäkter		993 506	936 234
Övriga rörelseintäkter		443 313	17 133
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 436 819	953 367
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 003 148	-597 657
Övriga externa kostnader	4	-42 347	-48 087
Personalkostnader	5	-134 867	-96 417
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-248 875	-208 986
Övriga rörelsekostnader		0	-238 384
Summa rörelsekostnader		-1 429 237	-1 189 531
Rörelseresultat		7 582	-236 164
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-139 753	-139 173
Summa finansiella poster		-139 753	-139 173
Resultat efter finansiella poster		-132 171	-375 337
Resultat		-132 171	-375 337
Årets resultat		-132 171	-375 337

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
	6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17		
Byggnader och mark	16, 17	7 348 232	5 510 968
Inventarier, verktyg och installationer	18	9 331	18 035
Summa materiella anläggningstillgångar		7 357 563	5 529 003
Summa anläggningstillgångar		7 357 563	5 529 003
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		8 698	443 313
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 497	3 246
Summa kortfristiga fordringar		12 195	446 559
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		88 163	209 737
Summa kassa och bank		88 163	209 737
Summa omsättningstillgångar		100 358	656 296
SUMMA TILLGÅNGAR		7 457 921	6 185 299

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		133 220	133 220
Fond för yttre underhåll		256 269	241 269
Summa bundet eget kapital		389 489	374 489
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-351 185	39 152
Årets resultat		-132 171	-375 337
Summa fritt eget kapital		-483 356	-336 185
Summa eget kapital		-93 867	38 304
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	5 952 997	5 851 772
Summa långfristiga skulder		5 952 997	5 851 772
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		138 775	128 320
Leverantörsskulder		1 308 026	35 421
Skatteskulder		4 350	4 138
Övriga skulder		47 398	45 064
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		100 242	82 280
Summa kortfristiga skulder		1 598 791	295 223
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 457 921	6 185 299

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	2 %
Fastighetsisolering	2 %
Takrenovering	2 %
Fönsterrenovering	2 %
Stambyte	2 %
Lägenhetsdörrar	2,5 %
Balkonger	2 %
Elsanering	2 %
Energibesparing	5 %
Värmeväxlare	5 %
Inventarier	20%

Materiella anläggningstillgångar

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Finansiella Instrument

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgifter och hyresintäkter

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	7 392 000	6 500 000
	7 392 000	6 500 000

Not 3 Fastighetskostnader

	2020	2019
Elkostnader	37 295	34 583
Värmekostnader	171 612	186 756
Vattenavgifter	85 566	98 732
Renhållningskostnader	36 406	36 480
Kabel-TV	33 628	33 036
Reparation o underhåll	125 766	110 125
Kostnader brand	443 313	0
Diverse omkostnader	9 942	29 475
Fastighetsskatt	25 365	26 841
Fastighetsförsäkring	34 255	41 629
	1 003 148	597 657

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Avs inre reparationsfond	-4 006	3 145
Rep o underhåll inventarier	4 308	0
Annonser	1 500	0
Kontorsmaterial	2 559	2 017
Telefon	1 000	1 000
Porto	294	483
Revisionskostnader	5 875	4 250
Redovisningstjänster	28 500	30 000
Bankkostnader	1 795	6 380
Övr kostnader	522	812
	42 347	48 087

Not 5 Anställda och personalkostnader (mindre företag)

	2020	2019
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Löner och styrelsearvoden	115 566	78 800
Sociala kostnader och pensionskostnader	15 780	18 120
AMF	3 521	-503
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	134 867	96 417

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	953 698	953 698
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	953 698	953 698
Ingående avskrivningar	-812 580	-793 506
Årets avskrivningar	-19 074	-19 074
Utgående ackumulerade avskrivningar	-831 654	-812 580
Utgående redovisat värde	122 044	141 118

Not 7 Byggnader Lokaler

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 000	10 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 000	10 000
Utgående redovisat värde	10 000	10 000

Not 8 Byggnad Fastighetsisolering

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	302 237	302 237
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	302 237	302 237
Ingående avskrivningar	-240 047	-234 002
Årets avskrivningar	-6 045	-6 045
Utgående ackumulerade avskrivningar	-246 092	-240 047
Utgående redovisat värde	56 145	62 190

Not 9 Byggnad Fönsterrenovering

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	986 957	986 957
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	986 957	986 957
Ingående avskrivningar	-348 867	-329 128
Årets avskrivningar	-19 739	-19 739
Utgående ackumulerade avskrivningar	-368 606	-348 867
Utgående redovisat värde	618 351	638 090

Not 10 Byggnad Takrenovering

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	453 167	453 167
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	453 167	453 167
Ingående avskrivningar	-447 301	-438 238
Årets avskrivningar	-5 866	-9 063
Utgående ackumulerade avskrivningar	-453 167	-447 301
Utgående redovisat värde	0	5 866

Not 11 Byggnad Stambyte

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 225 470	2 225 470
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 225 470	2 225 470
Ingående avskrivningar	-788 216	-732 579
Årets avskrivningar	-55 637	-55 637
Utgående ackumulerade avskrivningar	-843 853	-788 216
Utgående redovisat värde	1 381 617	1 437 254

Not 12 Byggnad Lägenhetsdörrar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	335 410	335 410
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	335 410	335 410
Ingående avskrivningar	-84 684	-76 299
Årets avskrivningar	-8 385	-8 385
Utgående ackumulerade avskrivningar	-93 069	-84 684
Utgående redovisat värde	242 341	250 726

Not 13 Byggnad Balkong

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 397 037	1 397 037
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 397 037	1 397 037
Ingående avskrivningar	-218 497	-191 006
Årets avskrivningar	-27 491	-27 491
Utgående ackumulerade avskrivningar	-245 988	-218 497
Utgående redovisat värde	1 151 049	1 178 540

Not 14 Byggnad Elsanering

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 727 811	1 727 811
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 727 811	1 727 811
Ingående avskrivningar	-259 265	-224 709
Årets avskrivningar	-34 556	-34 556
Utgående ackumulerade avskrivningar	-293 821	-259 265
Utgående redovisat värde	1 433 990	1 468 546

Not 15 Byggnad Energibesparing

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	318 004	318 004
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	318 004	318 004
Ingående avskrivningar	-115 297	-99 397
Årets avskrivningar	-15 900	-15 900
Utgående ackumulerade avskrivningar	-131 197	-115 297
Utgående redovisat värde	186 807	202 707

Not 16 Värmeväxlare

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	118 788	
Inköp		118 788
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	118 788	118 788
Ingående avskrivningar	-2 847	
Årets avskrivningar	-5 939	-2 847
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 786	-2 847
Utgående redovisat värde	110 002	115 941

Not 17 Ombyggnad lokal 21&22

	2020-12-31	2019-12-31
Inköp	2 077 435	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 077 435	
Årets avskrivningar	-41 549	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-41 549	
Utgående redovisat värde	2 035 886	

Not 18 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	108 632	108 632
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	108 632	108 632
Ingående avskrivningar	-90 597	-80 358
Årets avskrivningar	-8 704	-10 239
Utgående ackumulerade avskrivningar	-99 301	-90 597
Utgående redovisat värde	9 331	18 035

Not 19 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek 2 34364	1,8	2023-03-01	1 299 576	1 329 624
Stadshypotek 2 721247	2,89	2025-01-30	1 650 000	1 690 000
Stadshypotek 1 88796	2,32	2025-01-30	1 968 000	2 016 000
Stadshypotek 3 961664	2,35	2021-01-19	482 500	492 500
Stadshypotek 1 12933	2,05	2021-03-02	441 696	451 968
Stadshypotek 4 80082	2,05	2021-01-20	250 000	
			6 091 772	5 980 092
Kortfristig del av långfristig skuld			138 775	128 320

Hedemora 2021-04-18


Marita Jönsson
Ordförande

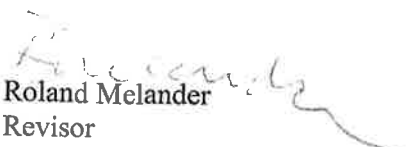

Karin Lamppu


Kurt Josefsson


Yvonne Herrdahl


Britt-Marie Gilén

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-26


Roland Melander
Revisor


Jenny Josefsson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Väktaren

Org.nr 782000-0946

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Väktaren för räkenskapsåret 2020.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2020 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 för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Väktaren för räkenskapsåret 2020.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller

förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

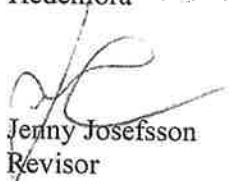
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Hedemora 26 september 2021


Jenny Josefsson
Revisor


Roland Melander
Revisor