



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Vakten nr 1



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vakten nr 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2047.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1995-05-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-01-12 och nuvarande stadgar registrerades 2020-04-03 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Huddinge.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Lars Bertil Hultberg	Ordförande	Stämma 2021
Carl Axel Stefan Norén	Vice ordförande	
Irma Åsa Katarina Pålhag	Ledamot	Avgått egen begäran 12/20
Bitte Britt-Marie Margareta Wallin	Ledamot	
Sofia Elisabeth Welander	Ledamot	
Monica Helene Månsson	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Lars Bertil Hultberg och Irma Åsa Katarina Pålhag.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Camilla Lindstaf	Suppleant Extern	Toresson Revision AB

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-26.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vakten 16	1996	Huddinge

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

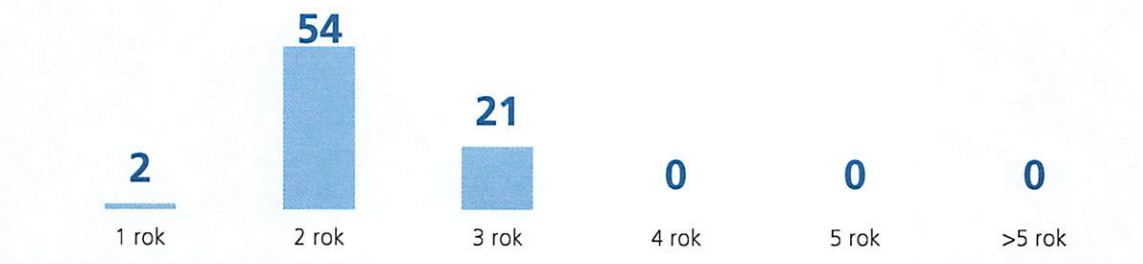
Fastigheten bebyggdes 1996 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1997.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 184m², varav 4 184 m² utgör lägenhetsyta .

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 77 lägenheter med bostadsrätt .

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Relaxrum och bastu Borgbacken
Tvättstuga Borgbacken
Tvättstuga Vaktstigen
Cykelrum Borgbacken och
Vaktstigen
Föreningslokal Borgbacken

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2047.
Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Spolning avloppsstam	2020	Borgbacken / Vaktstigen
Systematiskt brandskyddsarbete	2020	Borgbacken / Vaktstigen
Genomgång av hissar	2020	Borgbacken / Vaktstigen
Fågelsäkrat tak	2020	Borgbacken/Vaktstigen
Digitala bokningstavlor tvättstugor	2020 - 2021	Borgbacken/Vaktstigen
Byte av undercentral samt byte av ventiler och termostatradiatorer	2020	Borgbacken
Säkerhetsbesiktning av lekplats	2020	Borgbacken / Vaktstigen
Markering av parkeringsplatser	2020	Borgbacken / Vaktstigen
Besiktning av snörasskydd	2020	Borgbacken / Vaktstigen
Besiktning av sprickor i trapphus	2020	Borgbacken / Vaktstigen
Spolning av avloppsstam	2020	Borgbacken / Vaktstigen
Genomgång av Tvättutrustning	2020	Borgbacken / Vaktstigen
Besiktning av sprickor i trapphus och eventuellt underhåll	2020	Borgbacken / Vaktstigen
Polering av golv	2019	Borgbacken / Vaktstigen
Planerat underhåll	År	Kommentar
Polering av golv	2021	Borgbacken / Vaktstigen
Målning av parkeringsplatser	2021	Borgbacken / Vaktstigen

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

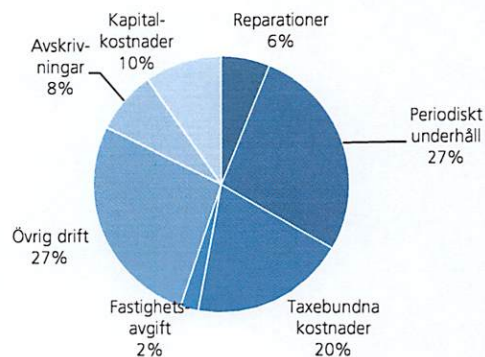
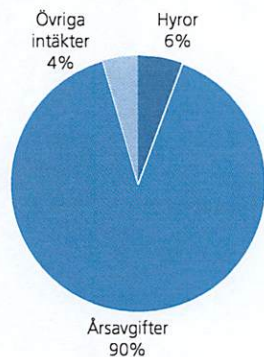
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Ventilation	Fougstedt Ventservice AB
Jourfirma	Dygnet runt service
Serviceavtal för tvättstugor	Entema AB
Snöröjning och gräsklippning	Blidborgs fastighetservice AB
Översyn av Hissar	Kone Hissar AB
Larm i hissar	Securitas Larm
Städning trapphus m.m	Effekt Svenska AB
Kodlås/bokningstavlor	Larmtronic

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 545 883	3 893 628
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 334 209	4 164 016
Finansiella intäkter	28	14 767
Minskning kortfristiga fordringar	0	45 335
Ökning av kortfristiga skulder	64 063	73 797
	4 398 300	4 297 915
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 988 833	2 430 629
Finansiella kostnader	475 828	466 731
Ökning av kortfristiga fordringar	20 987	0
Minskning av långfristiga skulder	748 300	748 300
	5 233 948	3 645 659
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 710 236	4 545 883
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-835 648	652 255

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 77 st

Överlåtelser under året: 12 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 92

Tillkommande medlemmar: 14

Avgående medlemmar: 15

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 91

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	931	932	932	932
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 102	8 281	8 459	8 638
Elkostnad/m ² totalyta	27	33	31	27
Värmekostnad/m ² totalyta	119	120	120	119
Vattenkostnad/m ² totalyta	33	29	31	30
Kapitalkostnader/m ² totalyta	105	103	110	129
Soliditet (%)	37	37	35	34
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-512	899	432	1 028
Nettoomsättning (tkr)	4 326	4 144	4 120	4 120

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 184 m² bostäder och 330 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	9 651 000	0	0	9 651 000
Upplåtelseavgifter	21 000	0	0	21 000
Fond för yttre underhåll	5 917 772	201 000	0	5 716 772
S:a bundet eget kapital	15 589 772	201 000	0	15 388 772
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	4 970 552	-201 000	899 368	4 272 184
Årets resultat	-512 480	-512 480	-899 368	899 368
S:a fritt eget kapital	4 458 073	-713 480	0	5 171 552
S:a eget kapital	20 047 845	-512 480	0	20 560 324

U

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-512 480
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	5 171 552
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-201 000
summa balanserat resultat	4 458 072

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

512 480
4 970 552

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

0

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	4 326 413	4 144 156
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 796	19 860
Summa rörelseintäkter		4 334 209	4 164 016

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-3 554 615	-2 092 306
Övriga externa kostnader	Not 5	-287 016	-200 612
Personalkostnader	Not 6	-147 202	-137 711
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-382 056	-382 056
Summa rörelsekostnader		-4 370 889	-2 812 684

RÖRELSERESULTAT

-36 680 1 351 332

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	28	14 767
Räntekostnader och liknande resultatposter	-475 828	-466 731
Summa finansiella poster	-475 800	-451 964

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-512 480 899 368

ÅRETS RESULTAT

-512 480 899 368

0

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,13	50 778 801	51 160 857
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		50 778 801	51 160 857
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		50 778 801	51 160 857
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		340	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 376 065	3 167 796
Summa kortfristiga fordringar		2 376 405	3 167 796
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 370 011	1 393 280
Summa kassa och bank		1 370 011	1 393 280
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 746 415	4 561 077
SUMMA TILLGÅNGAR		54 525 217	55 721 933

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 672 000	9 672 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	5 779 532	5 716 772
Summa bundet eget kapital		15 451 532	15 388 772
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 970 552	4 272 184
Årets resultat		-512 480	899 368
Summa fritt eget kapital		4 458 073	5 171 552
SUMMA EGET KAPITAL		20 047 845	20 560 324
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	33 149 132	33 897 432
Summa långfristiga skulder		33 149 132	33 897 432
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	748 300	748 300
Leverantörsskulder		151 797	131 246
Skatteskulder		4 752	2 376
Övriga skulder		-600	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	423 991	382 255
Summa kortfristiga skulder		1 328 240	1 264 177
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		54 525 217	55 721 933

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	144 år	132 år
Inventarier	Fullt avskriven	10 år
Kodlås	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	3 896 891	3 901 306
Hyror parkering	72 183	74 250
Hyror garage	109 606	106 414
Hyror antennplats	62 926	61 997
Bredbandsintäkter	184 600	0
Öresutjämning	208	190
	4 326 413	4 144 156

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	7 575	0
Försäkringsersättning	0	20 000
Övriga intäkter	221	-140
	7 796	19 860

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	33 250
	Fastighetsskötsel gård beställning	35 200	9 500
	Snöröjning/sandning	28 925	128 427
	Städning entreprenad	115 245	128 161
	Städning enligt beställning	25 800	0
	Mattvätt/Hyrmattor	21 619	18 755
	Hissbesiktning	13 144	12 293
	Myndighetstillsyn	17 318	1 814
	Bevakning	10 410	0
	Gemensamma utrymmen	8 979	7 912
	Sophantering	15 400	0
	Gård	5 564	15 177
	Serviceavtal	106 872	102 445
	Förbrukningsmateriel	40 732	16 555
	Teleport/hissanläggning	0	308
	Brandskydd	38 110	23 750
		483 318	498 347
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	2 200	0
	Tvättstuga	38 087	18 171
	Entré/trapphus	1 263	0
	Lås	25 625	33 951
	VVS	102 846	2 525
	Ventilation	36 758	0
	Elinstallationer	11 995	68 425
	Hiss	9 141	6 819
	Tak	37 213	0
	Mark/gård/utemiljö	0	10 605
	Garage/parkering	7 681	0
	Skador/klotter/skadegörelse	23 619	0
		296 428	140 496
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	142 988	0
	VVS	637 988	0
	Värmeanläggning	463 125	0
	Elinstallationer	0	176 443
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	14 733
	Tak	72 900	0
		1 317 001	191 176
	Taxebundna kostnader		
	El	120 304	146 943
	Värme	536 582	542 302
	Vatten	149 747	131 126
	Sophämtning/renhållning	141 957	130 191
	Grovsopor	0	11 076
		948 590	961 638
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	85 014	82 022
	Kabel-TV	111 498	111 646
	Bredband	202 732	952
		399 244	194 620
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	110 033	106 029
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 554 615	2 092 306

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	3 125	919
	Tele- och datakommunikation	5 758	3 883
	Juridiska åtgärder	43 829	0
	Inkassering avgift/hyra	450	1 700
	Revisionsarvode extern revisor	16 275	16 275
	Föreningskostnader	438	11 830
	Styrelseomkostnader	6 000	0
	Fritids- och trivselkostnader	5 346	0
	Förvaltningsarvode	125 252	123 348
	Administration	45 196	14 213
	Korttidsinventarier	14 732	13 250
	Konsultarvode	20 615	15 064
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	130
		287 016	200 612

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	120 000	110 860
	Sociala kostnader	27 202	26 851
		147 202	137 711

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	363 000	363 000
	Förbättringar	19 056	19 056
		382 056	382 056

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	64 246 745	64 246 745
	Utgående anskaffningsvärde	64 246 745	64 246 745
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-13 085 888	-12 703 833
	Årets avskrivningar enligt plan	-382 056	-382 056
	Utgående avskrivning enligt plan	-13 467 944	-13 085 888
	Planenligt restvärde vid årets slut	50 778 801	51 160 857
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	11 550 000	11 550 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	43 000 000	43 000 000
	Taxeringsvärde mark	24 000 000	24 000 000
		67 000 000	67 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	67 000 000	67 00 000
		67 000 000	67 000 000

Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	422 876	422 876
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	422 876	422 876
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-422 876	-422 876
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-422 876	-422 876
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	18 272	11 225
	Klientmedel hos SBC	2 340 225	3 152 603
	Fordringar	8 568	3 968
	Fordringar kreditfakturer	9 000	0
		2 376 065	3 167 796

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	5 716 772	5 654 012
	Reservering enligt stadgar	201 000	62 760
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	5 917 772	5 716 772

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,430 %	13 306 801	13 449 501	2025-03-01
	Handelsbanken	1,490 %	12 023 214	12 152 846	2022-09-01
	Handelsbanken	1,220 %	8 567 417	9 043 385	2024-10-30
	Summa skulder till kreditinstitut		33 897 432	34 645 732	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-748 300	-748 300	
			33 149 132	33 897 432	

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	49 575 000	49 575 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	46 651	46 574
	Avgifter och hyror	377 340	335 681
	Städning entreprenad	0	0
		423 991	382 255

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

SEGELTORP den 20 / 5 2021


Lars Bertil Hultberg
Ordförande


Carl Axel Stefan Norén
Vice ordförande

Irma Åsa Katarina Pålhog
Ledamot




Bitte Britt-Marie Margareta Wallin
Ledamot

Sofia Elisabeth Welande
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 3 / 6 2021


Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vakten nr 1, org.nr 769600-8437.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Vakten nr 1 för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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 det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland 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 BRF Vakten nr 1 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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.

U

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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

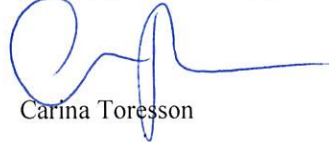
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 grunder 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.

Stockholm 3 / 6 2021



Carina Toresson

Budget

BUDGET

RÖRELSEINTÄKTER

	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
Årsavgifter	3 901 000	3 896 891	4 345 800
Hyror parkering	82 000	72 183	79 000
Hyror garage	110 000	109 606	116 000
Hyror antennplats	66 000	62 926	66 300
Bredbandsintäkter	184 000	184 600	0
Öresutjämning	0	208	0
Fakturerade kostnader	0	7 575	0
Övriga intäkter	0	221	0
	4 343 000	4 334 209	4 607 100

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	-50 000	0	-10 000
Fastighetsskötsel beställning	0	0	-3 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-35 000	0	-15 000
Fastighetsskötsel gård beställning	0	-35 200	-24 000
Snöröjning/sandning	-30 000	-28 925	-150 000
Städning entreprenad	-103 000	-115 245	-104 000
Städning enligt beställning	-20 000	-25 800	-10 000
Mattvätt/Hyrmattor	-20 000	-21 619	-20 000
Hissbesiktning	-13 000	-13 144	-15 000
Myndighetstillsyn	-2 000	-17 318	-2 000
Bevakning	0	-10 410	0
Gemensamma utrymmen	-3 000	-8 979	-1 000
Sophantering	0	-15 400	0
Gård	-6 000	-5 564	-5 000
Serviceavtal	-107 000	-106 872	-115 000
Förbrukningsmateriel	-10 000	-40 732	-20 000
Teleport/hissanläggning	-2 000	0	-10 000
Störningsjour och larm	-4 000	0	-4 000
Brandskydd	-10 000	-38 110	-1 000
	-415 000	-483 318	-509 000

Reparationer

Fastighet förbättringar	-150 000	-2 200	-250 000
Tvättstuga	-40 000	-38 087	-20 000
Entré/trapphus	-1 500	-1 263	0
Lås	-10 000	-25 625	-10 000
VVS	-5 000	-102 846	-5 000
Ventilation	-50 000	-36 758	0
Elinstallationer	0	-11 995	0
Hiss	-7 000	-9 141	-7 000
Tak	0	-37 213	0
Mark/gård/utemiljö	-5 000	0	-5 000
Garage/parkering	-20 000	-7 681	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-23 619	0
Vattenskada	-40 000	0	-40 000
	-328 500	-296 428	-337 000

Periodiskt underhåll			
Tvättstuga	0	-142 988	0
VVS	0	-637 988	0
Värmeanläggning	0	-463 125	0
Elinstallationer	-15 000	0	0
Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	-2 000	0	0
Tak	0	-72 900	0
	-17 000	-1 317 001	0
Taxebundna kostnader			
El	-150 000	-120 304	-145 000
Värme	-560 000	-536 582	-564 000
Vatten	-132 000	-149 747	-142 000
Sophämtning/renhållning	-136 000	-141 957	-117 000
Grovsopor	-12 000	0	-10 000
	-990 000	-948 590	-978 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-86 000	-85 014	-84 000
Kabel-TV	-144 000	-111 498	-111 000
Bredband	-165 000	-202 732	-157 000
	-395 000	-399 244	-352 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-113 000	-110 033	-112 538
	-113 000	-110 033	-112 538
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	-3 125	-3 000
Tele- och datakommunikation	-5 000	-5 758	-4 000
Juridiska åtgärder	0	-43 829	0
Inkassering avgift/hyra	0	-450	0
Revisionsarvode extern revisor	-17 000	-16 275	-17 000
Föreningskostnader	-1 000	-438	-8 000
Styrelseomkostnader	-6 000	-6 000	0
Fritids- och trivselkostnader	0	-5 346	-4 000
Förvaltningsarvode	-128 000	-125 252	-126 000
Administration	-12 000	-45 196	-14 000
Korttidsinventarier	0	-14 732	0
Konsultarvode	-20 000	-20 615	0
	-190 000	-287 016	-176 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-150 000	-120 000	-150 000
Arbetsgivaravgifter	-47 000	-27 202	-48 000
	-197 000	-147 202	-198 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-363 000	-363 000	-363 000
Förbättringar	-20 000	-19 056	-20 000
	-383 000	-382 056	-383 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-3 028 500	-4 370 889	-3 045 538
RÖRELSERESULTAT	1 314 500	-36 680	1 561 562
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	28	0
Låneräntor	-467 000	-475 819	-513 000
Övriga räntekostnader	0	-9	0
	-467 000	-475 800	-513 000
RESULTAT	847 500	-512 480	1 048 562

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens

räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättnings-tillgångar (t ex likvida medel och kort-fristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se