



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Vibygården 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 bostadsrättsföreningen. 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 – skräddarsydd 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 Vibygården 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 2014 och 2033.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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 1991-05-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-03-09 och nuvarande stadgar registrerades 2020-11-17 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Sollentuna.

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

Styrelsen

Stig Bertil Lönn	Ordförande
Per Jonas Fredrik Thörnqvist	Vice ordförande
Peter David Mattsson	Sekreterare
Annika Gelinder	Kassör
Erik Axel Lennart Henäng	Ledamot
Jan Einar Järild	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Stig Bertil Lönn och Peter David Mattsson.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Ralf Toresson	Suppleant Extern	Toresson Revision AB

Valberedning

Camilla Lindgren
Thomas Tauberman

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-10.

Extra föreningsstämma hölls 2020-10-24. Extra stämma för att fastställa beslut angående nya stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vipan1	1992	sollentuna

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

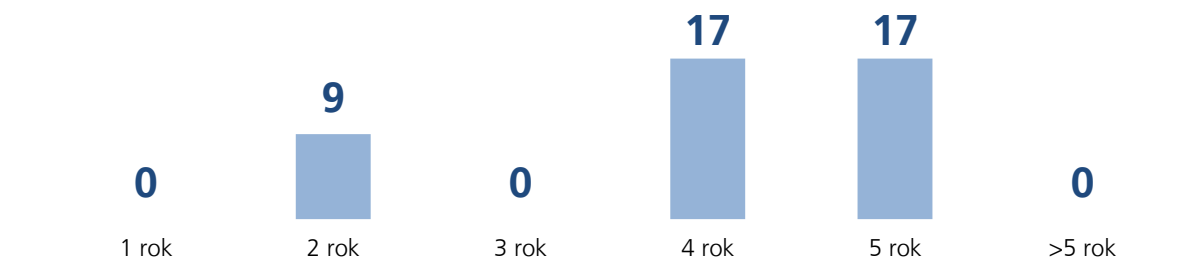
Värdeåret är 1992.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 393 m², varav 4 373 m² utgör lägenhetsyta och 20 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 43 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal	
Övrigt	Carportar
Övrigt	Soprum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2033.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Byte av skadade stuprör och hänggrännor samt byte av ruttet trä.	2020	
Nya buskar planterade mellan träden längs Lillies väg.	2020	
Uppriktning av sneda gavlar i carportar.	2020	
Rensning av sand vid lekredskap samt ny sand och kattnät i sandlådan.	2020	
Tvätt av algangripna ytor inför kommande ommålning.	2020	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Ommålning	2023	Åtgärd framflyttad enligt utlåtande från Andrés Måleri

Förvaltning

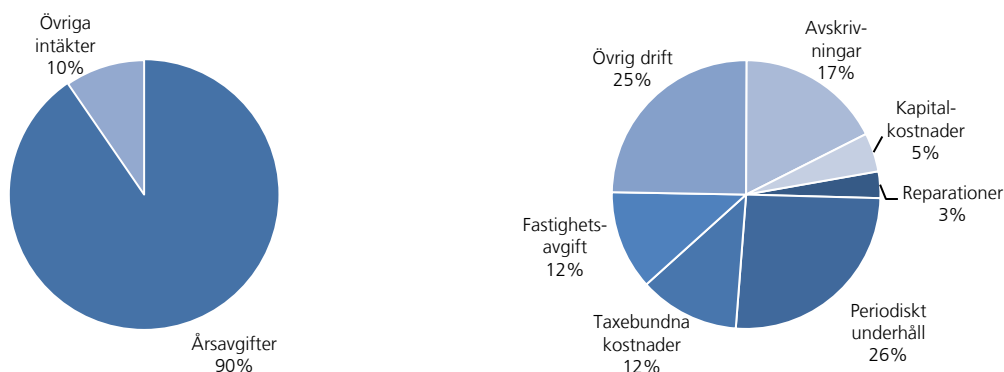
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 400 010	2 725 406
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 588 864	2 865 462
Finansiella intäkter	66	19
Minskning kortfristiga fordringar	14 315	0
Ökning av kortfristiga skulder	138 336	0
	2 741 581	2 865 481
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 345 182	2 631 722
Finansiella kostnader	141 641	153 359
Ökning av materiella anläggningstillgångar	41 244	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	51 273
Minskning av långfristiga skulder	0	310 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	44 522
	2 528 067	3 190 876
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 613 524	2 400 010
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	213 513	-325 395

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 349 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har enligt stämmobeslut möjlighet till laddning av elbil/elbilshybrid erbjudits medlemmarna. Två platser har beställts och installerats. De är i funktion sedan början av november.

Den 3 december 2019 kom en dom från Högsta förvaltningsdomstolen (Mål nr 1595-19) att individuell mätning (IMD) av el, värme, vatten m.m. numera är skattepliktigt.

Då föreningen använder sig av IMD för vatten och värme innebär det att föreningen under året har momsregistrerat sig och upprättat momsredovisning. I domen framgår det att momsredovisning ska upprättas från 2018-02-09 och därför har momsredovisning upprättats för räkenskapsåret men också för år 2018 och 2019. Det kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret, då både intäkter och kostnader har minskat och istället numera redovisas som moms. Eftersom rättelser för åren 2018 och 2019 är gjord under 2020 så kan det även innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och kommande räkenskapsår, då moms rättning för 2018 och 2019 påverkar resultatet för 2020.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 43 st

Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 69

Tillkommande medlemmar: 0

Avgående medlemmar: 0

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 69

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	535	535	535	535
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 574	4 574	4 644	4 702
Elkostnad/m ² totalyta	5	6	6	5
Värmekostnad/m ² totalyta	38	90	90	85
Vattenkostnad/m ² totalyta	17	33	27	27
Kapitalkostnader/m ² totalyta	32	35	27	36
Soliditet (%)	58	58	58	57
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-424	-446	353	200
Nettoomsättning (tkr)	2 587	2 861	2 791	2 644

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 373 m² bostäder och 20 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	8 308 619	0	0	8 308 619
Kapitaltillskott	13 218 021	0	0	13 218 021
Fond för yttre underhåll	2 306 159	440 000	-903 217	2 769 376
S:a bundet eget kapital	23 832 799	440 000	-903 217	24 296 016
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	4 332 188	-440 000	457 118	4 315 070
Årets resultat	-424 392	-424 392	446 099	-446 099
S:a fritt eget kapital	3 907 796	-864 392	903 217	3 868 971
S:a eget kapital	27 740 594	-424 392	0	28 164 987

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-424 392
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	4 772 189
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-440 000
summa balanserat resultat	3 907 797

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

796 893
4 704 690

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 586 864	2 861 033
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 000	4 429
Summa rörelseintäkter		2 588 864	2 865 462
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 127 188	-2 414 154
Övriga externa kostnader	Not 5	-160 725	-155 708
Personalkostnader	Not 6	-57 269	-61 860
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-526 499	-526 499
Summa rörelsekostnader		-2 871 681	-3 158 221
RÖRELSERESULTAT		-282 817	-292 759
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		66	19
Räntekostnader och liknande resultatposter		-141 641	-153 359
Summa finansiella poster		-141 575	-153 340
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-424 392	-446 099
ÅRETS RESULTAT		-424 392	-446 099

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8, 14	45 515 617	46 000 871
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		45 515 617	46 000 871
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		45 518 417	46 003 671
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		40 285	40 346
Övriga fordringar	Not 11	37 048	51 302
Summa kortfristiga fordringar		77 333	91 648
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 613 524	2 400 010
Summa kassa och bank		2 613 524	2 400 010
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 690 857	2 491 658
SUMMA TILLGÅNGAR		48 209 274	48 495 330

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		8 308 619	8 308 619
Kapitaltillskott		13 218 021	13 218 021
Fond för yttre underhåll	Not 12	2 306 159	2 769 376
Summa bundet eget kapital		23 832 799	24 296 016
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 332 188	4 315 070
Årets resultat		-424 392	-446 099
Summa fritt eget kapital		3 907 796	3 868 971
SUMMA EGET KAPITAL		27 740 594	28 164 987
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	11 555 000	11 555 000
Summa långfristiga skulder		11 555 000	11 555 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	8 445 000	8 445 000
Leverantörsskulder		162 376	43 832
Skatteskulder		20 295	29 237
Övriga skulder		0	-17 279
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	286 008	274 553
Summa kortfristiga skulder		8 913 679	8 775 343
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		48 209 274	48 495 330

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 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, oavsett om fortsatt belåning sker 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	100 år	100 år
Värmeanläggning	15 år	15 år
Laddboxar elbil	10 år	

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	2 339 885	2 339 885
Hyror parkering	1 000	0
Bredbandsintäkter	117 132	117 132
Kallvattenintäkter	7 187	49 261
Varmvattenintäkter	44 300	129 136
Vatten-/värmeintäkter	77 329	225 565
Öresutjämning	31	53
	2 586 864	2 861 033

Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Fakturerade kostnader	1 700	0
	Försäkringsersättning	0	4 189
	Övriga intäkter	300	240
		2 000	4 429
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	35 068	0
	Snöröjning/sandning	85 798	90 352
	Myndighetstillsyn	42 075	3 293
	Gemensamma utrymmen	3 048	0
	Sophantering	6 975	0
	Gård	9 517	0
	Serviceavtal	35 426	35 156
	Förbrukningsmateriel	6 286	3 883
	Fordon	5 112	6 234
		229 305	138 918
	Reparationer		
	Lås	30 292	0
	VVS	4 905	2 875
	Värmeanläggning/undercentral	2 500	0
	Ventilation	4 888	0
	Elinstallationer	26 357	22 300
	Tak	0	4 189
	Skador/klotter/skadegörelse	8 065	49 092
		77 007	78 456
	Periodiskt underhåll		
	Värmeanläggning	0	62 625
	Huskropp utvändigt	755 422	840 592
	Mark/gård/utemiljö	41 471	0
		796 893	903 217
	Taxebundna kostnader		
	El	22 130	26 440
	Värme	167 873	396 218
	Vatten	73 908	145 448
	Sophämtning/renhållning	76 656	50 421
	Grovsopor	23 361	25 353
		363 928	643 880
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	108 568	113 313
	Kabel-TV	184 378	183 574
	Bredband	8 103	6 690
		301 049	303 577
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	359 007	346 107
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 127 188	2 414 154

Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	3 244	5 310
	Juridiska åtgärder	438	0
	Revisionsarvode extern revisor	16 538	16 538
	Föreningskostnader	5 438	6 281
	Styrelseomkostnader	3 000	3 300
	Fritids- och trivselkostnader	2 523	3 040
	Studieverksamhet	0	1 200
	Förvaltningsarvode	80 490	57 987
	Förvaltningsarvoden övriga	12 689	10 977
	Administration	10 924	6 397
	Konsultarvode	19 871	39 228
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 570	5 450
		160 725	155 708

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	46 000	47 800
	Sociala kostnader	11 269	14 060
		57 269	61 860

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	515 279	515 279
	Förbättringar	11 220	11 220
		526 499	526 499

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	53 469 856	53 469 856
	Nyanskaffningar	41 244	0
	Utgående anskaffningsvärde	53 511 100	53 469 856
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 468 985	-6 942 486
	Årets avskrivningar enligt plan	-526 499	-526 499
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 995 483	-7 468 985
	Planenligt restvärde vid årets slut	45 515 617	46 000 871
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 772 005	1 772 005
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	41 046 000	41 046 000
	Taxeringsvärde mark	50 052 000	50 052 000
		91 098 000	91 098 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	91 098 000	91 098 000
		91 098 000	91 098 000
Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	275 532	275 532
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	275 532	275 532
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-275 532	-275 532
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-275 532	-275 532
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	15	1 302
	Momsavräkning	7 033	0
	Fordringar	30 000	0
	Fordringar kreditfakturor	0	50 000
		37 048	51 302

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	2 769 376	2 497 494
	Reservering enligt stadgar	440 000	440 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-903 217	-168 118
	Vid årets slut	2 306 159	2 769 376

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31
	Nordea	0,750 %	11 555 000	11 555 000
	Nordea	0,500 %	5 000 000	5 000 000
	Nordea	0,500 %	3 445 000	3 445 000
	Summa skulder till kreditinstitut		20 000 000	20 000 000
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-8 445 000	-8 445 000
			11 555 000	11 555 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 000 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	46 300 000	46 300 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	37 800	26 800
	Sociala avgifter	11 876	8 420
	Ränta	11 778	11 824
	Avgifter och hyror	224 554	227 509
		286 008	274 553

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Enligt beslut från ordinarie stämma kommer vindstöttorna i carportar byggas om för att få bättre utrymme vid bilarnas bakdörrar. En carport åtgärdad i december 2020.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

Sollentuna den 31/3 2021



Stig Bertil Lönn
Ordförande



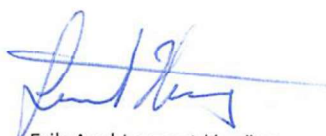
Per Jonas Fredrik Thörnqvist
Vice ordförande



Peter David Mattsson
Sekreterare



Annika Gelinder
Kassör



Erik Axel Lennart Henäng
Ledamot



Jan Einar Järild
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 22/4 2021



Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Vibygården 1, org.nr 716421-5779.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Vibygården 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
Vibygården 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.

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 den 22/4 2021



Carina Toresson

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 339 000	2 339 885	2 339 000
Hyror parkering	0	1 000	0
Bredbandsintäkter	117 000	117 132	117 000
Kallvattenintäkter	36 000	7 187	36 000
Varmvattenintäkter	98 000	44 300	97 000
Vatten-/värmeintäkter	214 000	77 329	210 000
Öresutjämning	0	31	0
Fakturerade kostnader	0	1 700	0
Övriga intäkter	0	300	0
	2 804 000	2 588 864	2 799 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel gård beställning	0	-35 068	0
Snöröjning/sandning	-100 000	-85 798	-100 000
Myndighetstillsyn	-4 000	-42 075	0
Gemensamma utrymmen	0	-3 048	0
Soppantering	0	-6 975	0
Gård	-1 000	-9 517	-150 000
Serviceavtal	-37 000	-35 426	-36 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-6 286	-2 000
Fordon	-7 000	-5 112	0
	-152 000	-229 305	-288 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-48 000	0	-37 000
Lås	0	-30 292	0
VVS	0	-4 905	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-2 500	-14 000
Ventilation	0	-4 888	0
Elinstallationer	-40 000	-26 357	-20 000
Garage/parkering	-60 000	0	-50 000
Skador/klotter/skadegörelse	0	-8 065	0
	-148 000	-77 007	-121 000
Periodiskt underhåll			
Entré/trapphus	0	0	-440 000
Huskropp utvändigt	0	-755 422	0
Mark/gård/utemiljö	0	-41 471	0
Garage/parkering	0	0	-30 000
	0	-796 893	-470 000
Taxebundna kostnader			
El	-28 000	-22 130	-27 000
Värme	-416 000	-167 873	-412 000
Vatten	-146 000	-73 908	-120 000
Sophämtning/renhållning	-53 000	-76 656	-64 000
Grovsopor	-27 000	-23 361	-29 000
	-670 000	-363 928	-652 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-118 000	-108 568	-110 000
Kabel-TV	-191 000	-184 378	-191 000
Bredband	-7 000	-8 103	-7 000
	-316 000	-301 049	-308 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-347 000	-359 007	-346 150
	-347 000	-359 007	-346 150

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Tele- och datakommunikation	-6 000	-3 244	-4 000
Juridiska åtgärder	0	-438	0
Revisionsarvode extern revisor	-18 000	-16 538	-18 000
Föreningskostnader	-7 000	-5 438	-6 000
Styrelseomkostnader	-4 000	-3 000	-3 000
Fritids- och trivselkostnader	-4 000	-2 523	-5 000
Studieverksamhet	-2 000	0	0
Förvaltningsarvode	-61 000	-80 490	-59 000
Förvaltningsarvoden övriga	-12 000	-12 689	-14 000
Administration	-11 000	-10 924	-14 000
Konsultarvode	0	-19 871	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 570	-6 000
	-131 000	-160 725	-129 000

Personalkostnader

Styrelsearvode	-48 000	-46 000	-47 000
Arbetsgivaravgifter	-15 000	-11 269	-15 000
	-63 000	-57 269	-62 000

Avskrivningar och nedskrivningar

Byggnad	-516 000	-515 279	-516 000
Förbättringar	-12 000	-11 220	-12 000
	-528 000	-526 499	-528 000

SA RÖRELSENS KOSTNADER

-2 355 000 -2 871 681 -2 904 150

RÖRELSERESULTAT

449 000 -282 817 -105 150

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	66	0
Låneräntor	-138 000	-141 579	-138 000
Räntekostnader skattekonto	0	-15	0
Övriga räntekostnader	0	-47	0
	-138 000	-141 575	-138 000

RESULTAT

311 000 -424 392 -243 150

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 omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga 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!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

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