



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Vaxholms Centrum 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 Vaxholms Centrum 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 2016 och 2046.
- 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.
- 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 1998-09-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-03-24 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-13 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Vaxholm.

Föreningen är inte ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en oäkta bostadsrättsförening. Det vill säga att av föreningens intäkter så kommer mer än 40 procent från lokaler och hyreslägenheter. Föreningen klassas skattemässigt som oäkta och beskattas därför som en näringsfastighet och affärsdrivande företag.

Styrelsen

Conny Myrbäck
Lars Liljeborg
Christina Nilson
Eva Boustedt Myrbäck
Thomas Lundin

Ordförande
Vice ordförande
Sekreterare
Kassör
Ledamot

Sven Morin
Lovisa Sköld

Suppleant
Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Stefan Adebahr

Ordinarie Extern

Deskjockeys Revision

Valberedning

Barbro Lundin
Sven Öhlund

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-26.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Konstapeln 8	2004	Vaxholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

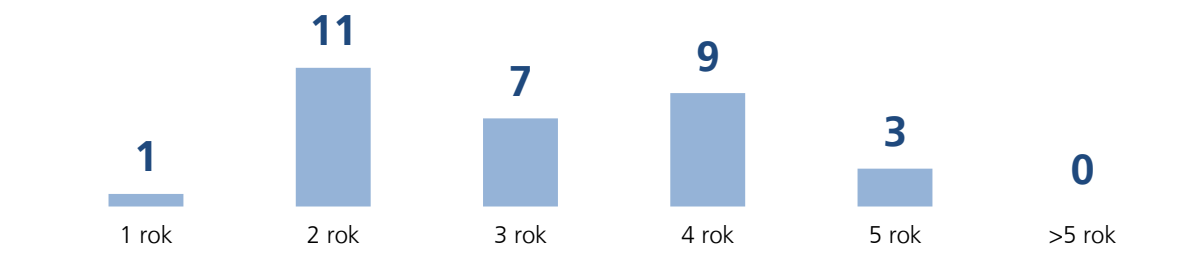
Fastigheten bebyggdes 1958 och består av 3 flerbostadshus.
Värdeåret är 1958.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 193 m², varav 2 325 m² utgör lägenhetsyta och 1 868 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 29 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 11 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Systembolaget	587 m ²	2023-09-30
Hamnkrogen	163 m ²	2021-05-31
Grekiska Kolgrillen	164 m ²	2024-01-31
Bistro Boulangerie	210 m ²	2023-01-31
Boulangerie	220 m ²	2022-04-30
Master Rehab	40 m ²	2022-01-31
Verturus	46 m ²	2021-04-30
Temuge Sushi	95 m ²	2020-08-31
Lagerroos Marin	46 m ²	2022-06-30
Pressbyrån	108 m ²	2021-05-31
Charmig	32 m ²	2020-05-01

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2046.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av tak	2021-2022	
Renovering av fasader	2021-2022	Målning samt bättring av puts
Renovering av balkonger	2021-2022	
Uppsnyggning av entréer utvändigt	2021-2022	Målning alternativt putsning av utsidan av entréer
Underhåll av takkupor	2021-2022	Målning alternativt byte

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Telenor
El	E:O:N
Fjärrvärme	Adven Energilösningar AB
Hiss	Plåtlådan AB
Vatten	Roslags Vatten AB
Ventilation	Ventledarna AB
Kabel TV	Telenor
Renhållning	Roslags Vatten AB
Teknisk Förvaltning	Vaxholms Värmeservice AB
Ekonomisk förvaltning	SBC
Trappstädning	Feritec

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

INBETALNINGAR

Rörelseintäkter	4 499 189	4 454 583
Finansiella intäkter	59	868
Minskning kortfristiga fordringar	0	1
Ökning av kortfristiga skulder	92 401	4 273
	4 591 649	4 459 725

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 725 765	2 862 218
Finansiella kostnader	268 382	295 242
Ökning av kortfristiga fordringar	181 903	0
Minskning av långfristiga skulder	273 620	158 001
	3 449 670	3 315 461

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

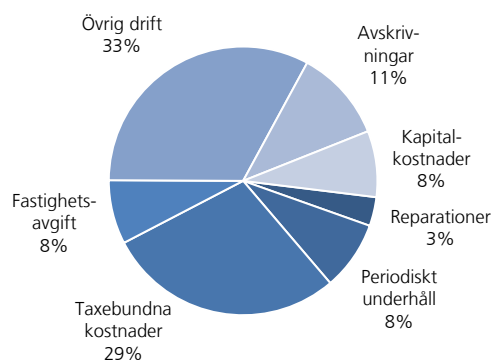
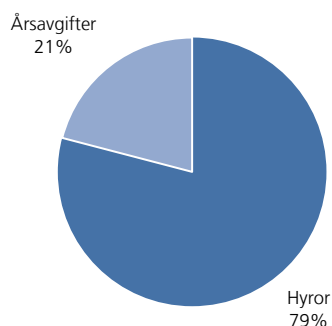
5 551 161 **4 409 182**

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

1 141 979 **1 144 264**

*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.

Föreningen är ett oäkta bostadsföretag. Detta innebär att föreningen uttagsbeskattas för mellanskillnaden av bruksvärdeshyror och årsavgifter. Även medlemmarna beskattas för denna förmån. Kontrolluppgift för detta förmånsvärde (utdelning m.m. på delägarätter) har lämnats till Skatteverket. Förmånsvärdet har fått en viss nedsättning med 10 procent beroende på fastighetens värdeår och att medlemmarna själva står för det inre underhållet av sina lägenheter. Förmånen deklarerar för medlem på separat blankett, K9.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Uppsättning av fastighetsboxar.

Uppgradering styrning ventilation / kyla hyreslokaler.

Byte av dörr och fönsterpartier i Hamnkrogen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 29 st

Överlåtelse under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 42 st

Tillkommande medlemmar: 2 st

Avgående medlemmar: 2 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 42 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	429	429	425	429
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 867	1 779	1 732	1 695
Lån/m ² bostadsrättsyta	12 385	12 510	12 583	12 598
Elkostnad/m ² totalyta	38	41	38	35
Värmekostnad/m ² totalyta	114	122	134	127
Vattenkostnad/m ² totalyta	65	52	54	45
Kapitalkostnader/m ² totalyta	64	70	77	81
Soliditet (%)	48	47	46	47
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 132	925	-1 124	1 297
Nettoomsättning (tkr)	4 360	4 400	4 219	4 234

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 325 m² bostäder och 1 868 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	35 001 973	0	0	35 001 973
Upplåtelseavgifter	4 027 471	0	0	4 027 471
Fond för yttre underhåll	202 800	202 800	-202 800	202 800
S:a bundet eget kapital	39 232 244	202 800	-202 800	39 232 244
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-13 741 822	-202 800	1 127 430	-14 666 453
Årets resultat	1 131 740	1 131 740	-924 630	924 630
S:a ansamlad förlust	-12 610 082	928 940	202 800	-13 741 822
S:a eget kapital	26 622 162	1 131 740	0	25 490 422

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 131 740
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-13 539 023
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-202 800</u>
summa balanserat resultat	-12 610 083

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	<u>-12 610 083</u>
----------------------------------	---------------------------

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	4 359 959	4 400 311
Övriga rörelseintäkter	Not 3	139 230	54 272
Summa rörelseintäkter		4 499 189	4 454 583
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 120 714	-2 382 858
Övriga externa kostnader	Not 5	-398 276	-298 347
Personalkostnader	Not 6	-206 775	-181 013
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-373 361	-373 361
Summa rörelsekostnader		-3 099 127	-3 235 579
RÖRELSERESULTAT		1 400 063	1 219 004
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		59	868
Räntekostnader och liknande resultatposter		-268 382	-295 242
Summa finansiella poster		-268 323	-294 374
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 131 740	924 630
ÅRETS RESULTAT		1 131 740	924 630

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,12	49 333 012	49 706 373
Summa materiella anläggningstillgångar	49 333 012	49 706 373
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	49 333 012	49 706 373
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	122 891	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 900 950	1 258 662
Summa kortfristiga fordringar	2 023 841	1 258 662
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	3 735 116	3 176 413
Summa kassa och bank	3 735 116	3 176 413
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	5 758 957	4 435 075
SUMMA TILLGÅNGAR	55 091 969	54 141 448

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		39 029 444	39 029 444
Fond för yttre underhåll	Not 10	202 800	202 800
Summa bundet eget kapital		39 232 244	39 232 244
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-13 741 822	-14 666 453
Årets resultat		1 131 740	924 630
Summa fritt eget kapital		-12 610 082	-13 741 822
SUMMA EGET KAPITAL		26 622 162	25 490 422
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	13 778 961	13 558 073
Summa långfristiga skulder		13 778 961	13 558 073
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	13 269 963	13 764 471
Leverantörsskulder		132 433	183 288
Skatteskulder		65 433	42 086
Övriga skulder		710 142	558 950
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	512 875	544 158
Summa kortfristiga skulder		14 690 846	15 092 953
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 091 969	54 141 448

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
Ombyggnad lokal till bostad	50 år	50 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	936 594	936 594
Hyror bostäder	156 082	156 082
Hyror lokaler momspliktiga	3 270 853	3 109 943
Hyror garage	92 184	92 184
Hyror förråd	18 800	13 500
Bredbandsintäkter	0	9 485
Hysesrabatt	-218 645	-8 528
Vattenintäkter moms	104 116	91 068
Öresutjämning	-24	-17
	4 359 959	4 400 311

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Extra statligt stöd	105 059	0
Försäkringsersättning	0	23 563
Övriga intäkter	34 171	30 709
	139 230	54 272

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	139 677	137 493
	Fastighetsskötsel beställning	1 563	6 054
	Fastighetsskötsel gård beställning	38 831	38 346
	Städning entreprenad	62 894	67 627
	Städning enligt beställning	25 311	18 691
	Sotning	0	3 416
	Hissbesiktning	1 173	1 940
	Myndighetstillsyn	4 340	1 000
	Gård	465	548
	Serviceavtal	21 721	17 425
	Förbrukningsmateriel	1 313	2 068
	Brandskydd	22 303	0
		319 592	294 607
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	6 576
	Hyreslägenheter	0	18 801
	Brf Lägenheter	14 714	0
	Lokaler	20 054	35 307
	Tvättstuga	3 755	2 881
	Entré/trapphus	0	2 346
	Lås	3 605	0
	VVS	7 505	17 893
	Värmeanläggning/undercentral	2 626	5 890
	Ventilation	37 723	21 249
	Elinstallationer	14 812	3 245
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	3 496
	Hiss	1 046	47 973
	Tak	0	9 472
	Fasad	7 881	0
	Balkonger/altaner	1 875	0
	Garage/parkering	0	19 429
	Skador/klotter/skadegörelse	0	1 042
		115 597	195 601
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	202 980	85 000
	Tvättstuga	0	52 500
	Entré/trapphus	59 232	0
	Tak	20 000	0
	Mark/gård/utemiljö	0	362 736
		282 212	500 236
	Taxebundna kostnader		
	El	158 538	172 818
	Värme	477 639	512 075
	Vatten	274 418	219 893
	Sophämtning/renhållning	51 861	51 025
		962 456	955 812
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	77 576	75 805
	Kabel-TV	37 412	36 971
	Bredband	65 570	65 139
		180 558	177 915
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	260 299	258 687
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 120 714	2 382 858

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	1 138	1 139
	Tele- och datakommunikation	2 214	3 245
	Juridiska åtgärder	38 500	0
	Inkassering avgift/hyra	2 250	0
	Övriga förluster	100 000	0
	Revisionsarvode extern revisor	30 779	28 491
	Föreningskostnader	15 962	34 587
	Styrelseomkostnader	4 164	2 717
	Fritids- och trivselkostnader	7 078	135
	Förvaltningsarvode	118 470	116 688
	Administration	20 556	30 298
	Konsultarvode	51 345	75 339
	Tidningar facklitteratur	440	440
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 380	5 270
		398 276	298 347

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	180 500	157 500
	Kostnadsersättningar	0	222
	Sociala kostnader	26 275	23 291
		206 775	181 013

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	348 429	348 429
	Förbättringar	24 932	24 932
		373 361	373 361

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	59 970 028	59 970 028
	Utgående anskaffningsvärde	59 970 028	59 970 028
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-10 263 655	-9 890 294
	Årets avskrivningar enligt plan	-373 361	-373 361
	Utgående avskrivning enligt plan	-10 637 016	-10 263 655
	Planenligt restvärde vid årets slut	49 333 012	49 706 373
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	19 378 730	19 378 730
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	39 000 000	39 000 000
	Taxeringsvärde mark	28 600 000	28 600 000
		67 600 000	67 600 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	46 000 000	46 000 000
	Lokaler	21 600 000	21 600 000
		67 600 000	67 600 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	48 288	25 893
	Klientmedel hos SBC	1 816 045	1 232 769
	Fordringar	36 617	0
		1 900 950	1 258 662
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	202 800	1 902 504
	Reservering enligt stadgar	202 800	202 800
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-202 800	-1 902 504
	Vid årets slut	202 800	202 800

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	0,652 %	6 690 851	6 827 403	Rörlig ränta
Swedbank	1,110 %	6 579 112	6 716 180	2021-09-24
Swedbank	0,770 %	6 800 000	6 800 000	2024-10-25
Swedbank	0,970 %	6 978 961	6 978 961	2023-10-25
Summa skulder till kreditinstitut		27 048 924	27 322 544	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-13 269 963	-13 764 471	
		13 778 961	13 558 073	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 680 824 kr.

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

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	40 000 000	40 000 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Ränta	36 694	54 119
Avgifter och hyror	476 181	490 039
	512 875	544 158

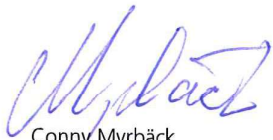
Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Planering och upphandling av Entreprenör för kommande renovering, bygglovsansökan för utökade och nya balkonger.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

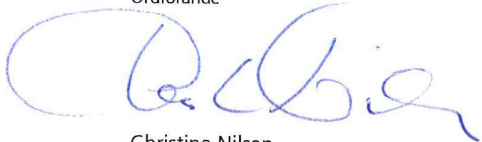
VAXHOLM den 21/4 2021



Conny Myrbäck
Ordförande



Lars Liljeborg
Vice ordförande

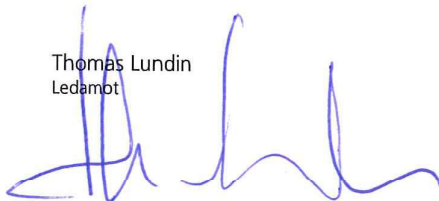


Christina Nilson
Sekreterare



Eva Boustedt Myrbäck
Kassör

Thomas Lundin
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 30/4 2021



Stefan Adebahr
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vaxholms Centrum nr 1, org.nr 769603-4219

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vaxholms Centrum nr 1 för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Vaxholms Centrum nr 1s 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 för föreningen.

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 Brf Vaxholms Centrum nr 1 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. Risker 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 Brf Vaxholms Centrum nr 1 för räkenskapsåret 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 Brf Vaxholms Centrum nr 1 enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghetssätt.

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.

Stockholm den 2021-04-30



Stefan Adebahr

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET

RÖRELSEINTÄKTER

	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
Årsavgifter	936 000	936 594	936 000
Hyror bostäder	163 000	156 082	156 000
Hyror lokaler momspliktiga	3 110 000	3 270 853	3 111 000
Hyror garage	92 000	92 184	92 000
Hyror förråd	27 000	18 800	9 000
Bredbandsintäkter	0	0	10 000
Hyesrabatt	-9 000	-218 645	-8 500
Vattenintäkter moms	110 000	104 116	80 000
Öresutjämning	0	-24	0
Extra statligt stöd	0	105 059	0
Övriga intäkter	30 000	34 171	30 000
	4 459 000	4 499 189	4 415 500

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	-143 000	-139 677	-140 000
Fastighetsskötsel beställning	-5 000	-1 563	-5 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-35 000	-38 831	-36 000
Städning entreprenad	-71 000	-62 894	-71 000
Städning enligt beställning	-19 000	-25 311	-18 000
Sotning	-4 000	0	-5 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-65 000	0	0
Hissbesiktning	-2 000	-1 173	-2 000
Myndighetstillsyn	-2 000	-4 340	-3 000
Garage/parkering	0	0	-3 000
Gård	-3 000	-465	-3 000
Serviceavtal	-19 000	-21 721	-21 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-1 313	-3 000
Brandskydd	-3 000	-22 303	-5 000
	-374 000	-319 592	-315 000

Reparationer

Fastighet förbättringar	-147 000	0	-150 000
Brf Lägenheter	0	-14 714	0
Lokaler	0	-20 054	0
Tvättstuga	0	-3 755	0
Lås	0	-3 605	0
VVS	0	-7 505	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-2 626	0
Ventilation	0	-37 723	0
Elinstallationer	0	-14 812	0
Hiss	0	-1 046	0
Fasad	0	-7 881	0
Balkonger/altaner	0	-1 875	0
	-147 000	-115 597	-150 000

Periodiskt underhåll

Byggnad	0	0	-5 200 000
Lokaler	0	-202 980	0
Entré/trapphus	0	-59 232	0
Tak	-3 500 000	-20 000	-3 500 000
	-3 500 000	-282 212	-8 700 000

Taxebundna kostnader			
El	-180 000	-158 538	-164 000
Värme	-533 000	-477 639	-581 000
Vatten	-270 000	-274 418	-225 000
Sophämtning/renhållning	-54 000	-51 861	-50 000
	-1 037 000	-962 456	-1 020 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-79 000	-77 576	-78 000
Kabel-TV	-39 000	-37 412	-38 000
Bredband	-67 000	-65 570	-62 000
	-185 000	-180 558	-178 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-259 000	-260 299	-258 715
	-259 000	-260 299	-258 715
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	-1 138	-2 000
Medlemsinformation	0	0	-3 000
Tele- och datakommunikation	-3 000	-2 214	-2 000
Juridiska åtgärder	0	-38 500	0
Inkassering avgift/hyra	0	-2 250	0
Övriga förluster	0	-100 000	0
Revisionsarvode extern revisor	-32 000	-30 779	-29 000
Föreningskostnader	-35 000	-15 962	-38 000
Styrelseomkostnader	-3 000	-4 164	-2 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-7 078	-1 000
Förvaltningsarvode	-121 000	-118 470	-119 000
Administration	-17 000	-20 556	-15 000
Konsultarvode	-200 000	-51 345	-300 000
Tidningar facklitteratur	-500	-440	-500
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 380	-6 000
	-420 500	-398 276	-517 500
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-150 000	-180 500	-110 000
Övriga arvoden	-150 000	0	-200 000
Arbetsgivaravgifter	-60 000	-26 275	-98 000
	-360 000	-206 775	-408 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-349 000	-348 429	-349 000
Förbättringar	-25 000	-24 932	-25 000
	-374 000	-373 361	-374 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-6 656 500	-3 099 127	-11 921 215
RÖRELSERESULTAT	-2 197 500	1 400 063	-7 505 715
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	59	0
Låneräntor	-277 000	-268 382	-297 000
	-277 000	-268 323	-297 000
RESULTAT	-2 474 500	1 131 740	-7 802 715

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