



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 – 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 Vasaborgen

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 2020 och 2028.
- 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.
- Föreningen har i dagsläget inga lån.
- Föreningen ser över finansiering av kommande underhåll och beroende på utfall kan även årsavgifterna påverkas.

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, beläget på tomten nr 2 i kvarteret Degeln inom Matteus församling i Stockholm kommun, upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1934-03-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1982-11-08 och nuvarande stadgar registrerades 2019-09-04 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Annika Berglund	Ordförande	
Anna Sundelius	Sekreterare	Juridik
Johannes Hagstrand	Ledamot	Fastighet
Sam Okret	Ledamot	Säkerhet/miljö
Charlie Sundblad	Ledamot	Ekonomi

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Annika Berglund, Johannes Hagstrand, Sam Okret, Charlie Sundblad och Anna Sundelius.

Styrelsen har under året avhållit 16 protokollförda sammanträden.

Revisor

Filippa Alicia Hallbäck Ordinarie Intern

Valberedning

Anders Oscarsson
Admir Parlic

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-04-22. Pga Corona-pandemin erbjöds medlemmar poströstning som alternativ till fysisk närvaro.

Extra föreningsstämma hölls 2020-09-14. Stämman hölls med anledning av motion från Josephine Andersson om 'förslag om beslut att ingå ett nyttjanderättsavtal med innehavare av bostadsrätt nr 1001 för byggnation av uteplats'. Motionen avslogs.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Degeln 2	1938	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1910 och består av 1 flerbostadshus.

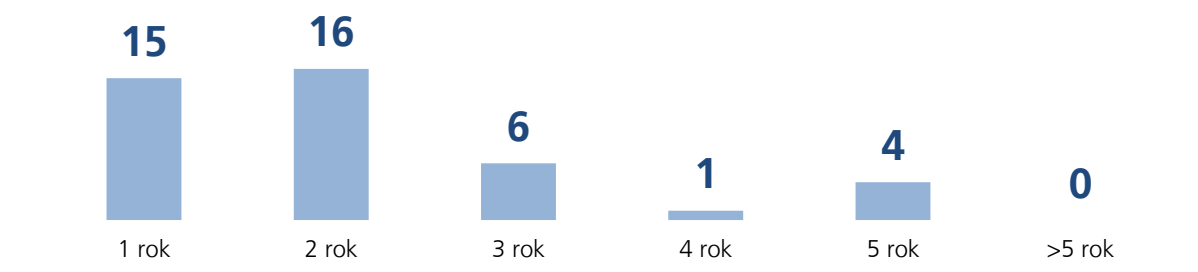
Värdeåret är 1949.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 486 m², varav 2 978 m² utgör lägenhetsyta och 508 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 42 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Restaurang	157 m ²	2023-11-30
Apotek	363 m ²	2022-12-31
Förrådslokal	25 m ²	2021-12-31
Basstation för telefoni	8 m ²	2022-06-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2028. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Spolning/remsning av avlopp	2020	Spolning, remsning och slipning av avlopp.
Förbättrat skalskydd	2020	Samtliga portar mot gator och innergård samt till källare och vind får nya lås.
Takrenovering	2019	Bättringsmålning av tak i enighet med utförd besiktning.
Hissrenovering	2019	Hissrenovering på Karlbergsvägen 43A. Efter säkerhetsgenomgång åtgärdades mindre brister i samtliga hissar.
Elkablar i stuprännor	2019 - 2020	Byte av trasiga stuprännor, installation av elkablar samt nya skenor på taket för att fästa säkerhetslinor.
Avloppsstammar i källaren	2017	Byte av avloppsstammar i källaren har genomförts.
Takstegar och handledare på taket	2017	Montage av takstegar och handledare för säkrare takarbete t.ex. sotning och skottning.
Renovering värmeledning	2017 - 2018	Läcksökning på värmesystem och byta av läckande ventiler på stråk.
Spolning av köks- och badrumsstammar	2017	Spolning av köks- och badrumsstammar.
Renovering av innergården	2017	Mindre renovering då trädrötter hade tryckt upp stenbeläggning.
Punktrenovering av fasad	2017	Punktrenovering.
Byte av portar Karlbergsvägen	2017	Portar mot Karlbergsvägen byttes ut mot ekportar.
Punktrenovering av tak	2016	Punktrenovering.
Stuprännor	2016	Utbyte av vissa stuprännor.
Trapphus	2015 - 2016	Större renovering av trapphusen har genomförts bl.a. ommålning och byte av armatur.
Uppgradering av bredband	2014 - 2015	Installation av fiber.
Spolning och filmning av stammar	2013	
Utbyte av fjärrvärmepump	2013	
Stambyte i kök och badrum	1983	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering källare	2021	Efter vattenskada
Underhåll av dusch och WC	2021	Källare
Renovering av innergård	2021	Fler cykelställ och uteplatser, samt renovering/etablering av trappor.
Helrenovering av balkonger mot Torsgatan våning 1-3	2021	Besiktning genomförd 2017 rekommenderade en helrenovering.
Minska radonhalt	2021	Radonhalten är hög i vissa borätter på Karlbergsvägen 43B och rökkanaler tätas. Nya mätningar genomförs.
Renovering/flytt av förråd	2022	Vind/källare
Utbyte av radiatorventiler	2022	Samtliga borätter
Målning fönster	2023	Syd och väst cirka 270 båggar
Renovering hiss	2023	Karlbergsvägen 43 B
OVK-besiktning	2023	Rutinmässigt vart 6 år
Spolning/rensning av avlopp	2025	
Målning fönster	2025	Övriga fönster cirka 270 båggar
Utbyte varmvattenstråk	2028	Källare
Utbyte plåttak	2028	
Putsgrening gatufasader	2028	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Järva förvaltning AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning - jour	Securitas Sverige AB
Takskottning / snöröjning	Johanneshovs Plåtslageri
Kabel TV	Comhem AB
Lås och nycklar	Storstadens Lås
Städning gemensamhetsutrymmen	Mickes Fönsterputs och Städ AB
Sophantering / återvinning avfall	Stockholms Vatten och Avfall

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi har under året varit fortsatt god främst tack vare intäkter från två hyreslokaler på bottenvåningen samt försenad renovering av tre balkonger mot Torsgatan på grund utav förlängda ledtider i tillståndsprocessen.

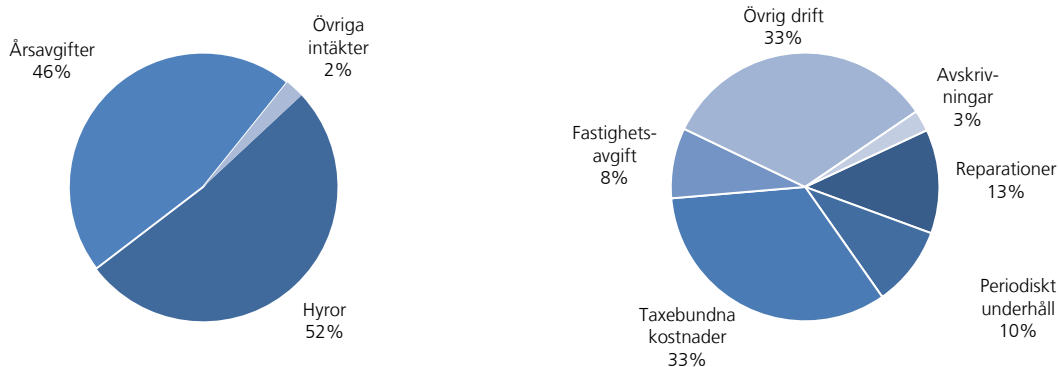
Under året har styrelsen fastställt en underhållsplan fram till 2028. Styrelsen undersöker olika sätt att finansiera underhållsplanen och bedömer att det i dagsläget finns både 1) tillgångar att likvidera samt möjlighet till att återigen 2) införa belåning och har därför inga planer i dagsläget på att 3) höja månadsavgifterna. Styrelsen utvärderar också alternativa finansieringsmöjligheter såsom 4) kapitaltillskott.

Föreningens resultat för 2020 blev positivt, 118 tkr, vilket främst beror på uppskjuten uppstart av balkongrenovering. Större förändringar i kostnadsbasis har främst varit kopplat till VVS med vattenläckor i lägenheter och källaren samt byte av skalskydd (lås). Förebyggande åtgärder så som genomgång av VVS i samtliga lägenheter har genomförts för att minimera framtida kostnader och resultatet från kontrollen kommer delges medlemmarna i föreningen.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 559 481	1 951 824
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 179 699	2 120 329
Finansiella intäkter	32	59
Minskning kortfristiga fordringar	0	96 000
Balkongfond	7 084	7 084
Ökning av kortfristiga skulder	0	90 110
	2 186 815	2 313 582
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 007 579	2 110 398
Finansiella kostnader	2 587	7 468
Ökning av kortfristiga fordringar	1 930	0
Minskning av långfristiga skulder	0	588 060
Minskning av kortfristiga skulder	94 655	0
	2 106 750	2 705 926
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 639 545	1 559 481
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	80 065	-392 344

*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 2020 har styrelsen för Brf Vasaborgen hållit 16 protokollförda styrelsemöten varav 10 med den styrelse som tillträdde den 22 april 2020. Ett av styrelsemötena var extrainsatt pga begäran från en av medlemmarna om en extrastämma.

Medlemmarna i föreningen har löpande varje månad fått information om aktiviteter och styrelsebeslut. I juni 2020 hölls dessutom ett informationsmöte på innergården.

Föreningens ekonomi är fortsatt god främst tack vare intäkter från två hyreslokaler på bottenvåningen. Under året har styrelsen fastställt en underhållsplan fram till 2028. Styrelsen ser över finansieringsmöjligheter för de större planerade renoveringarna inklusive möjligheten att realisera tillgångar.

Föreningens resultat för 2020 blev positivt, 118 tkr, vilket främst beror på uppskjuten uppstart av balkongrenovering för balkonger mot Torsgatan. Större kostnadsförändringar har främst varit kopplade till VVS med vattenläckor i lägenheter och källaren samt till byte av lås. Förebyggande åtgärder så som genomgång av VVS i samtliga lägenheter har genomförts för att minimera framtida kostnader och resultatet från kontrollen kommer delges medlemmarna i föreningen.

Följande aktiviteter har genomförts under 2020:

- Föreningen har uppdaterat sin underhållsplan fram till 2028.
- Radonmätning har genomförts och i några bostadsrätter har stort läckage påvisats. Läckorna tätas i början av 2021 då entreprenören inte var tillgänglig tidigare.
- Några medlemmar har råkat ut för inbrott. För att minimera risken för ytterligare inbrott har föreningen stärkt skalskyddet och bytt samtliga lås mot Torsgatan och Karlbergsvägen, mot innergård, samt till källare och vind.
- Föreningen har haft omfattande vattenskador i källaren och i några borätter. Vattenskadorna har tyvärr genererat stora extrakostnader för föreningen.
- Avloppsror i källaren har blivit spolade och slipade.
- Planeringen av renovering av balkonger mot Torsgatan är klar, offert är godkänd och bygglov på väg.
- Vatteninstallationer i samtliga borätter har inspekterats under 2020 och åtgärdsförslag meddelas varje medlem individuellt.
- Rutiner för andrahandsuthyrning har uppdaterats. Medlemmar har informerats och information publicerats på föreningens hemsida.
- Föreningen har beviljat nya andrahandsuthyrningar. Vid årsskiftet 2020/21 var sex bostadsrätter uthyrda i andra hand; S. Okret, A Mordenfeld, AS Galjaard och A. Habtorn hyr ut sina borätter, dessutom hyrs två borätter ägda av Frälsningsarmén ut i andra hand som personalbostäder.
- 2020 har präglats av en Corona-pandemi. Föreningen har vid två tillfällen - i mars och i november - på initiativ av en av medlemmarna uppmanat till grannsamverkan.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 42 st
Överlåtelse under året: 5 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 60
Tillkommande medlemmar: 8
Avgående medlemmar: 10
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 58

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	338	338	338	338
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 212	2 134	2 158	2 100
Lån/m ² bostadsrättsyta	0	0	197	197
Elkostnad/m ² totalyta	20	23	25	28
Värmekostnad/m ² totalyta	145	158	163	159
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	20	17	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	1	2	3	3
Soliditet (%)	88	86	77	76
Resultat efter finansiella poster (tkr)	118	-49	209	-748
Nettoomsättning (tkr)	2 151	2 105	2 116	2 085

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 978 m² bostäder och 508 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	576 132	0	0	576 132
Upplåtelseavgifter	6 877 539	0	0	6 877 539
Fond för yttre underhåll	687 708	340 000	-276 770	624 478
Balkongfond	99 667	7 084	0	92 583
S:a bundet eget kapital	8 241 046	347 084	-276 770	8 170 731
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 289 831	-340 000	227 524	-4 177 355
Årets resultat	117 797	117 797	49 246	-49 246
S:a ansamlad förlust	-4 172 033	-222 203	276 770	-4 226 601
S:a eget kapital	4 069 012	124 881	0	3 944 131

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	117 797
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 949 831
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-340 000</u>
summa balanserat resultat	-4 172 034

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs

198 950

-3 973 084

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	2 150 850	2 104 650
Övriga rörelseintäkter	Not 3	28 849	15 679
Summa rörelseintäkter		2 179 699	2 120 329
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 753 762	-1 902 239
Övriga externa kostnader	Not 5	-147 698	-102 368
Personalkostnader	Not 6	-106 118	-105 791
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-51 768	-51 768
Summa rörelsekostnader		-2 059 346	-2 162 166
RÖRELSERESULTAT		120 352	-41 837
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		32	59
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 587	-7 468
Summa finansiella poster		-2 555	-7 409
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		117 797	-49 246
ÅRETS RESULTAT		117 797	-49 246

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	2 870 585	2 906 820
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	39 943	55 475
Summa materiella anläggningstillgångar		2 910 528	2 962 295
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 913 328	2 965 095
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 722 094	1 641 398
Summa kortfristiga fordringar		1 722 094	1 641 398
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 722 094	1 641 398
SUMMA TILLGÅNGAR		4 635 422	4 606 493

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 453 671	7 453 671
Fond för yttre underhåll	Not 13	687 708	624 478
Balkongfond		99 667	92 583
Summa bundet eget kapital		8 241 046	8 170 731
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 289 831	-4 177 355
Årets resultat		117 797	-49 246
Summa fritt eget kapital		-4 172 033	-4 226 601
SUMMA EGET KAPITAL		4 069 012	3 944 131
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		186 214	230 064
Övriga skulder		0	103 222
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	380 196	329 077
Summa kortfristiga skulder		566 410	662 363
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 635 422	4 606 493

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.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	120 år	120 år
Fastighetsförbättringar	100 år	100 år
Värmeanläggning	5 år	5 år
Tak	20 år	20 år
Inventarier	5 år	5 år
Fönster	60 år	60 år
LED-lampor	60 år	60 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 005 992	1 005 992
Hyror lokaler momspliktiga	1 109 444	1 069 421
Hyror lokaler	14 400	14 400
Elintäkter	900	900
Avgift andrahandsuthyrning	20 093	13 916
Öresutjämning	21	21
	2 150 850	2 104 650

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	3 380	0
Återbäring försäkringsbolag	15 750	13 875
Övriga intäkter	9 719	1 804
	28 849	15 679

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	31 301	37 906
	Fastighetsskötsel beställning	21 851	8 547
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	7 187
	Snöröjning/sandning	7 163	60 773
	Städning entreprenad	58 272	58 272
	Sotning	12 019	3 200
	Hissbesiktning	5 325	5 182
	Myndighetstillsyn	0	47 604
	Bevakning	1 122	0
	Gemensamma utrymmen	10 653	0
	Garage	87	0
	Gård	1 620	0
	Serviceavtal	13 042	6 181
	Förbrukningsmateriel	14 107	9 669
	Störningsjour och larm	3 380	0
	Brandskydd	0	7 964
	Fordon	56	0
		179 997	252 484
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	9 469	11 017
	Tvättstuga	0	8 113
	Entré/trapphus	21 742	0
	Lås	1 047	1 789
	VVS	120 446	6 231
	Ventilation	3 119	0
	Elinstallationer	0	24 493
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	7 108	0
	Hiss	63 001	81 638
	Tak	7 891	13 662
	Fasad	7 198	0
	Skador/klotter/skadegörelse	17 398	41 098
	Vattenskada	0	10 376
		258 420	198 418
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	85 988
	VVS	43 704	0
	Värmeanläggning	68 790	0
	Ventilation	86 456	0
	Hiss	0	90 929
	Tak	0	99 853
		198 950	276 770
	Taxebundna kostnader		
	El	69 520	81 774
	Värme	503 780	551 281
	Vatten	68 846	71 328
	Sophämtning/renhållning	44 222	42 828
		686 368	747 212
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	190 215	183 782
	Självrisk	23 600	30 014
	Kabel-TV	40 195	39 726
		254 010	253 522
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	176 018	173 834
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 753 762	1 902 239

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	0	1 219
	Tele- och datakommunikation	4 923	5 043
	Juridiska åtgärder	0	8 347
	Inkassering avgift/hyra	1 350	2 125
	Föreningskostnader	874	1 160
	Fritids- och trivselkostnader	220	0
	Förvaltningsarvode	83 593	82 371
	Administration	3 350	2 104
	Konsultarvode	53 388	0
		147 698	102 368
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	79 716	80 500
	Sociala kostnader	26 402	25 291
		106 118	105 791
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	5 613	5 613
	Förbättringar	30 623	30 623
	Inventarier	15 532	15 532
		51 768	51 768

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	3 937 694	3 937 694
	Utgående anskaffningsvärde	3 937 694	3 937 694
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 030 874	-994 639
	Årets avskrivningar enligt plan	-36 235	-36 235
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 067 109	-1 030 874
	Planenligt restvärde vid årets slut	2 870 585	2 906 820
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	793 800	793 800
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	37 200 000	37 200 000
	Taxeringsvärde mark	87 400 000	87 400 000
		124 600 000	124 600 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	113 000 000	113 000 000
	Lokaler	11 600 000	11 600 000
		124 600 000	124 600 000
Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	29 184	29 184
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	29 184	29 184
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-29 184	-29 184
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-29 184	-29 184
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	147 409	147 409
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	147 409	147 409
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-91 934	-76 401
	Årets avskrivningar enligt plan	-15 533	-15 533
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-107 467	-91 934
	Redovisat restvärde vid årets slut	39 942	55 475

Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	74 603	71 787
	Skattefordran	7 946	10 130
	Klientmedel hos SBC	1 639 545	1 559 481
		1 722 094	1 641 398
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	624 478	275 000
	Reservering enligt stadgar	340 000	373 800
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-276 770	-24 322
	Vid årets slut	687 708	624 478
Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	7 450 000	7 450 000
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Avgifter och hyror	380 196	329 077
		380 196	329 077

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

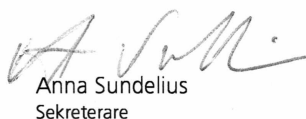
Under 2021 kommer balkonger som vetter mot Torsgatan att renoveras.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 17/2 2021



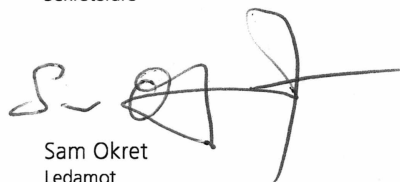
Annika Berglund
Ordförande



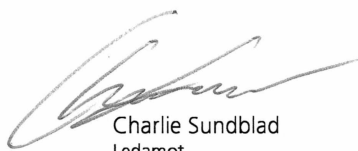
Anna Sundelius
Sekreterare



Johannes Hagstrand
Ledamot



Sam Okret
Ledamot



Charlie Sundblad
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 23/2 2021



Filippa Alicia Hallbäck
Intern revisor

Revisionsberättelse för Bostadsrättsföreningen Vasaborgen 2020

Till årsmötet i Bostadsrättsföreningen Vasaborgen.
Organisationsnummer 702002-4894

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vasaborgen.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

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

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning ger årsredovisningen en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020. Förvaltningsberättelsen är förenligt med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Jag tillstyrker även att årsmötet fastställer resultatdispositionen.

Rapport om förvaltning

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsen förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vasaborgen för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

Styrelsen ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisions ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

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

Uttalanden

Styrelsen ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2021-02-23



Filippa Hallbäck
Medlemsrevisor

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