

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.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

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 Vildrosen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 2024.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1973-05-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1973-05-21 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-24 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Jan Erik Isaksson	Ordförande
Mattias Danielsson	Ledamot
Patrick Holmquist	Ledamot
Uno Nero	Ledamot
Thomas Roxenhag	Ledamot

Scott Beishline	Suppleant
Gun Ensjö	Suppleant
Thorvald Ehn	Adjungerad

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Scott Beishline, Mattias Danielsson och Uno Nero.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Tommy Nilsson	Ordinarie Extern	Hummelkläppens Auktoriserade Revisorer
Mattias Fredriksson	Suppleant Extern	Hummelkläppens Auktoriserade Revisorer

Valberedning

Barbro Hellström	Sammanställande
Maria Tegner	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-29.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
VILDROSEN 16	1973	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1973 och består av 1 flerbostadshus.

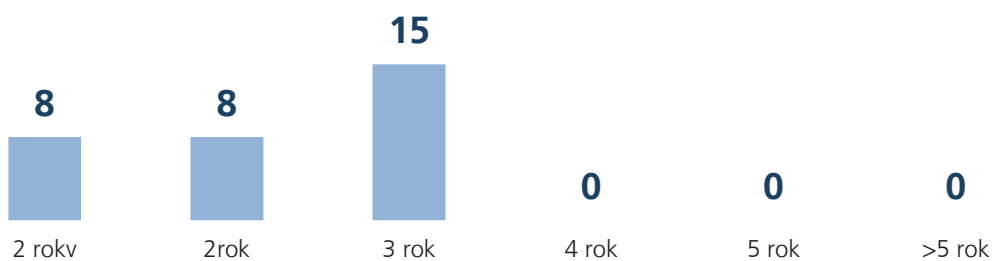
Värdeåret är 1973.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 394 m², varav 2 047 m² utgör lägenhetsyta och 2 347 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 31 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2024. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Montering av avgasare	2020	50 tkr
Renovering av fönster	2020	500 tkr
Byte av tvättmaskiner	2021	170 tkr
Byte av fjärrvärmecentral	2021	375 tkr
Spolning och filmning av samtliga stammar	2022	125 tkr

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Bredband, digital-TV och bredbandstelefont	Com Hem
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
El	Elevio AB

Föreningens ekonomi

Bokslutet visar på ett underskott på 46 525 kr före avsättning till yttre fonden med 326 000 kr och före ianspråktagande av yttre fonden med 291 932 kr. Efter avsättning och ianspråktagande av yttre fonden överförs 538 911 kr i ny räkning.

Intäkterna gav ett överskott med 19 275 kr. Kostnaderna för periodiskt underhåll uppgick till 291 932 kr. Detta avsåg byte av tryckstegringspump för vattencirkulationen till en kostnad av 49 950 kr, genomgång av brandsäkerheten och byte av brandsläckare till en kostnad av 29 230 kr byte av nödutgångsdörr till garage till en kostnad av 26 508 kr genomgång av fastighetens samtliga fönster till en kostnad av 30 961 kr samt byte till LED-belysning i fastighetens samtliga ljuspunkter till kostnad 155 283 kr. Totalt uppgår kostnaden för periodiskt underhåll till 291 932 kr. Denna summa ianspråktagas från fonden för yttre underhåll.

Fastighetskostnaderna har givit ett underskott på ca 88 000 kr mot budget, vilket består av OVK-besiktningen för ca 30 000 kr, vilket inte var budgeterat. Kostnaderna för trappstädningen och golvvården i trapphusen uppgick till 65 000 kr. Denna kostnad uppstod när fastighetsskötaren gick ner i arbetstid. Kostnaden för förbrukningsmaterial blev ca 7 000 kr lägre än budget. Reparationskostnaderna blev ca 40 000 kr lägre än budget.

Taxeburna kostnader har ett överskott mot budget på ca 39 000 kr, vilket till största delen av värmekostnaderna på grund av det milda vädret. Övriga driftkostnader har givit ett underskott mot budget på ca 5 000 kr, vilket beror på högre försäkringskostnader. Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader har givit ett överskott mot budget på ca 7 000 kr. Personalkostnaderna har blivit ca 23 000 kr lägre i och med att fastighetsskötaren gick ner i arbetstid eftersom han inte gjorde trappstädningen.

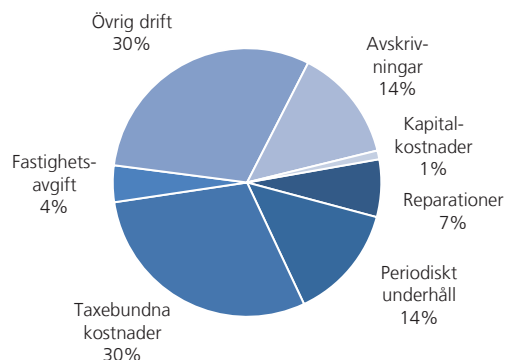
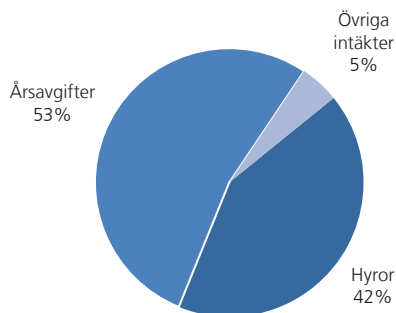
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2024.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2019-01-01 med 6 % och 2019-07-01 med 4 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 231 320	1 531 221
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 048 275	1 971 745
Finansiella intäkter	40	990
Minskning kortfristiga fordringar	3 888	139 262
Balkongfond	15 810	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	1 948 759
	2 068 013	4 060 756
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 786 887	1 602 147
Finansiella kostnader	20 984	24 102
Ökning av materiella anläggningstillgångar	647 340	1 614 408
Minskning av långfristiga skulder	120 000	120 000
Minskning av kortfristiga skulder	2 088 373	0
	4 663 584	3 360 657
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 897 497	2 231 320
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-333 823	700 099

*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 1 377 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

Byte av tryckstegringspump
Genomgång av brandsäkerheten, byte av brandsläckare
Byte av nödutgångsdörr till garaget
Byte till ledlampor i fastighetens samtliga ljuspunkter
Genomgång av samtliga fönster
OVK-besiktning i både lägenheter och lokaler

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 31 st
Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 47
Tillkommande medlemmar: 4
Avgående medlemmar: 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 48

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	533	493	493	493
Hyror/m ² hyresrättsyta	439	430	424	420
Lån/m ² bostadsrättsyta	518	576	635	694
Elkostnad/m ² totalyta	25	24	23	24
Värmekostnad/m ² totalyta	99	103	99	97
Vattenkostnad/m ² totalyta	12	14	13	12
Kapitalkostnader/m ² totalyta	5	5	6	10
Soliditet (%)	79	60	75	77
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-47	60	-342	-41
Nettoomsättning (tkr)	2 044	1 917	1 906	1 900

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 047 m² bostäder och 2 347 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	5 409 924	0	0	5 409 924
Fond för yttre underhåll	809 518	326 000	-89 875	573 393
Balkongfond	15 810	15 810	0	0
S:a bundet eget kapital	6 235 252	341 810	-89 875	5 983 317
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-784 318	-326 000	149 391	-607 710
Årets resultat	-46 525	-46 525	-59 516	59 516
S:a ansamlad förlust	-830 844	-372 525	89 875	-548 193
S:a eget kapital	5 404 408	-30 715	0	5 435 124

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-46 525
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-458 318
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-326 000
summa balanserat resultat	-830 843

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

291 932
-538 911

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 044 258	1 916 988
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 017	54 757
Summa rörelseintäkter		2 048 275	1 971 745
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 497 459	-1 297 581
Övriga externa kostnader	Not 5	-130 874	-126 737
Personalkostnader	Not 6	-158 554	-177 829
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-286 970	-286 970
Summa rörelsekostnader		-2 073 856	-1 889 116
RÖRELSERESULTAT		-25 581	82 628
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		40	990
Räntekostnader och liknande resultatposter		-20 984	-24 102
Summa finansiella poster		-20 944	-23 112
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-46 525	59 516
ÅRETS RESULTAT		-46 525	59 516

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	4 873 126	5 153 931
Pågående byggnation	Not 9	0	1 614 408
Maskiner	Not 10	34 808	39 398
Inventarier	Not 11	9 444	11 018
Summa materiella anläggningstillgångar		4 917 377	6 818 755
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	1 600	1 600
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 600	1 600
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 918 977	6 820 355
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 13	1 904 521	2 242 232
Summa kortfristiga fordringar		1 904 521	2 242 232
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		3 000	3 000
Summa kassa och bank		3 000	3 000
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 907 521	2 245 232
SUMMA TILLGÅNGAR		6 826 498	9 065 587

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 409 924	5 409 924
Fond för yttre underhåll	Not 14	809 518	573 393
Balkongfond		15 810	0
Summa bundet eget kapital		6 235 252	5 983 317
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-784 318	-607 710
Årets resultat		-46 525	59 516
Summa fritt eget kapital		-830 844	-548 193
SUMMA EGET KAPITAL		5 404 408	5 435 124
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	940 000	1 060 000
Summa långfristiga skulder		940 000	1 060 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	120 000	120 000
Leverantörsskulder		129 094	71 906
Skatteskulder		0	1 461
Övriga skulder		29 720	2 181 372
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	203 276	195 724
Summa kortfristiga skulder		482 090	2 570 463
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 826 498	9 065 587

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	2019	2018
Byggnader	45	45
Standardförbättringar	20	20
Ventilation	30	30
Tvättstuga	10	10
Inventarier	10-20	10-20

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 091 757	1 009 764
Hyor lokaler	602 211	590 215
Hyor garage moms	36 600	36 000
Hyor garage	220 650	188 100
Bredbandsintäkter	93 000	93 000
Öresutjämning	40	-92
	2 044 258	1 916 988

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Försäkringsersättning	0	54 857
Övriga intäkter	4 017	-100
	4 017	54 757

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	49 871	0
	Städning enligt beställning	22 399	6 625
	OVK Obl. Ventilationskontroll	29 906	0
	Hissbesiktning	5 104	6 662
	Gemensamma utrymmen	0	1 730
	Gård	0	1 966
	Serviceavtal	56 962	63 326
	Förbrukningsmateriel	-3 484	1 999
	Fordon	1 391	183
		162 149	82 491
	Reparationer		
	Tvättstuga	7 706	10 314
	Entré/trapphus	8 163	22 006
	Lås	15 377	5 956
	VVS	22 170	20 200
	Värmeanläggning/undercentral	23 438	15 505
	Ventilation	0	10 294
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	6 770	0
	Hiss	6 819	23 909
	Tak	5 229	0
	Skador/klotter/skadegörelse	35 000	750
	Vattenskada	14 178	120 920
		144 850	229 854
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	29 230	0
	Entré/trapphus	26 508	24 875
	VVS	49 950	0
	Stambyte	0	65 000
	Elinstallationer	155 283	0
	Fönster	30 961	0
		291 932	89 875
	Taxebundna kostnader		
	El	109 331	104 411
	Värme	433 706	451 470
	Vatten	51 266	61 043
	Sophämtning/renhållning	26 327	15 294
		620 630	632 218
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	92 949	83 738
	Självrisk	0	1 800
	Kabel-TV	92 063	91 638
		185 012	177 176
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	92 887	85 967
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 497 459	1 297 581

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Revisionsarvode extern revisor	20 431	20 198
	Föreningskostnader	563	771
	Styrelseomkostnader	7 306	6 347
	Förvaltningsarvode	90 024	87 282
	Administration	3 870	3 559
	Tidningar facklitteratur	3 410	3 410
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 270	5 170
		130 874	126 737
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Löner	134 598	145 488
	Sociala kostnader	23 956	32 341
		158 554	177 829
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	215 890	215 890
	Förbättringar	64 915	64 915
	Maskiner	4 590	4 590
	Inventarier	1 574	1 574
		286 970	286 970

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	11 743 603	11 743 603
	Nyanskaffningar	2 261 748	0
	Utgående anskaffningsvärde	14 005 351	11 743 603
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 589 672	-6 308 867
	Årets avskrivningar enligt plan	-280 805	-280 805
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 870 478	-6 589 672
	Planenligt restvärde vid årets slut	4 873 126	5 153 931
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	547 727	547 727
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	25 707 000	23 493 000
	Taxeringsvärde mark	24 113 000	15 959 000
		49 820 000	39 452 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	44 800 000	35 000 000
	Lokaler	5 020 000	4 452 000
		49 820 000	39 452 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2019-12-31	2018-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	0	1 614 408
		0	1 614 408
Not 10	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	45 900	45 900
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	45 900	45 900
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 502	-1 913
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 590	-4 590
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-11 092	-6 503
	Redovisat restvärde vid årets slut	34 808	39 398

Not 11		2019-12-31	2018-12-31
INVENTARIER			
Ackumulerade anskaffningsvärden			
Vid årets början		39 830	39 830
Nyanskaffningar		0	0
Utrangering/försäljning		0	0
Utgående anskaffningsvärde		39 830	39 830
Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
Vid årets början		-28 812	-27 238
Årets avskrivningar enligt plan		-1 574	-1 574
Utrangering/försäljning		0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan		-30 386	-28 812
Redovisat restvärde vid årets slut		9 444	11 018
Not 12		2019-12-31	2018-12-31
ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV			
Insats Bostadsrätterna Sverige		1 600	1 600
		1 600	1 600
Not 13		2019-12-31	2018-12-31
ÖVRIGA FORDRINGAR			
Skattekonto		7 923	5 620
Skattefordran		2 101	8 292
Klientmedel hos SBC		1 894 497	2 228 320
		1 904 521	2 242 232
Not 14		2019-12-31	2018-12-31
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL			
Vid årets början		573 393	746 302
Reservering enligt stadgar		326 000	226 000
Reservering enligt stämmobeslut		0	0
lanspråktagande enligt stadgar		0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut		-89 875	-398 909
Vid årets slut		809 518	573 393
Not 15			
SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp
	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Nordea	1,850 %	1 060 000	1 180 000
Summa skulder till kreditinstitut		1 060 000	1 180 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-120 000	-120 000
		940 000	1 060 000
			Villkors- ändringsdag
			2020-05-20

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 460 000 kronor

Not 16	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	3 386 100	3 386 100

Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	896	910
	Avgifter och hyror	202 380	194 814
		203 276	195 724

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Vår bostadsrättsförening behöver göra en ny energideklaration då det är lagkrav att den förnyas var 10:e år. För att kunna få den behöver vi även göra en ny radonmätning och har under Mars-April haft mätare hos några av våra medlemmar på varje våning i varje uppgång. Energideklarationen kommer att var klar under Maj månad.

Vi kommer även under våren att byta ut ett av våra sopkärl till kompostkärl då det finns ett stort intresse hos våra medlemmar att bidra till att minska vår klimatpåverkan.

Styrelsens underskrifter

HÄGERSTEN den 21 / 4 2020



Jan Erik Isaksson
Ordförande



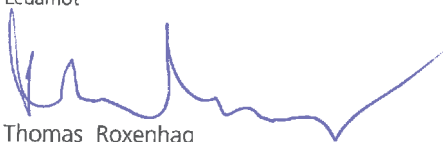
Mattias Danielsson
Ledamot



Patrick Holmquist
Ledamot



Uno Nero
Ledamot



Thomas Roxenhag
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 28/4 2020



Tommy Nilsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vildrosen

Org.nr 702002-9364

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vildrosen för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2019-12-31 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 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 Vildrosen för räkenskapsåret 2019 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 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:

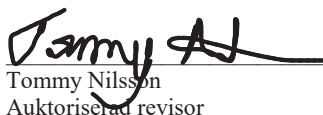
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 2020-04-28


Tommy Nilsson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 113 000	1 091 757	1 085 900
Hyror lokaler	608 000	602 211	601 000
Hyror garage moms	35 400	36 600	41 400
Hyror garage	225 600	220 650	207 700
Bredbandsintäkter	93 000	93 000	93 000
Öresutjämning	0	40	0
Övriga intäkter	0	4 017	0
	2 075 000	2 048 275	2 029 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Städning entreprenad	-66 000	-49 871	0
Städning enligt beställning	-22 000	-22 399	-7 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-29 906	0
Hissbesiktning	-7 000	-5 104	-6 000
Myndighetstillsyn	-20 000	0	0
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	-1 000
Gård	-1 000	0	-1 000
Serviceavtal	-56 000	-56 962	-55 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	3 484	-4 000
Fordon	0	-1 391	0
	-176 000	-162 149	-74 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-185 000	0	-185 000
Tvättstuga	0	-7 706	0
Entré/trapphus	0	-8 163	0
Lås	0	-15 377	0
VVS	0	-22 170	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-23 438	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-6 770	0
Hiss	0	-6 819	0
Tak	0	-5 229	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-35 000	0
Vattenskada	0	-14 178	0
	-185 000	-144 850	-185 000
Periodiskt underhåll			
Gemensamma utrymmen	0	-29 230	0
Entré/trapphus	0	-26 508	0
VVS	0	-49 950	0
Elinstallationer	0	-155 283	0
Fönster	0	-30 961	0
	0	-291 932	0
Taxebundna kostnader			
El	-109 000	-109 331	-105 000
Värme	-470 000	-433 706	-470 000
Vatten	-62 000	-51 266	-60 000
Sophämtning/renhållning	-25 000	-26 327	-25 000
	-666 000	-620 630	-660 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-98 000	-92 949	-85 000
Kabel-TV	-96 000	-92 063	-95 000
	-194 000	-185 012	-180 000

Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-93 000	-92 887	-87 000
	-93 000	-92 887	-87 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Revisionsarvode extern revisor	-22 000	-20 431	-21 000
Föreningskostnader	-1 000	-563	-1 000
Styrelseomkostnader	-8 000	-7 306	-6 000
Förvaltningsarvode	-92 000	-90 024	-89 000
Administration	-9 000	-3 870	-11 000
Tidningar facklitteratur	-4 000	-3 410	-4 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 270	-6 000
	-142 000	-130 874	-138 000
Personalkostnader			
Lön - fastighetsskötsel	-131 000	-134 598	-149 000
Arbetsgivaravgifter	-13 400	-18 007	-24 400
Löneskatt	-1 600	672	-1 600
FORA	-6 000	-6 621	-7 000
	-152 000	-158 554	-182 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-216 000	-215 890	-216 000
Förbättringar	-65 000	-64 915	-65 000
Maskiner	-5 000	-4 590	-5 000
Inventarier	-2 000	-1 574	-2 000
	-288 000	-286 970	-288 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 896 000	-2 073 856	-1 794 000
RÖRELSERESULTAT	179 000	-25 581	235 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	40	0
Låneräntor	-21 000	-20 984	-21 000
	-21 000	-20 944	-21 000
RESULTAT	158 000	-46 525	214 000

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!



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