

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 Vårdtornet 4

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 2017 och 2031.
- 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 1983-06-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1986-04-07 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-11 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

Lee Alfred Satya Eriksson	Ordförande
Erik Fredrik Dahlin	Ledamot
Kjell Åke Grahnström	Ledamot
Mateo Bernt William Milsten	Ledamot
Lisa Carolina Widén	Ledamot
Kerstin Gustafsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Thomas Hugmark	Ordinarie Intern
----------------	------------------

Valberedning

Helve Tsai	Sammanställande
Eva Wikner Granström	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-10.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
VÅRDTORNET 4	1986	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

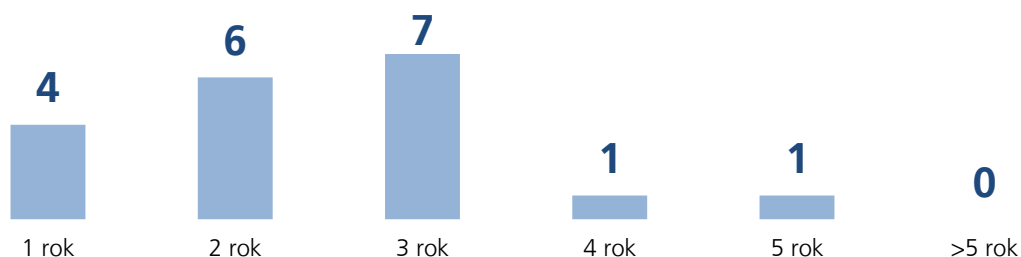
Fastigheten bebyggdes 1898 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1955.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 288 m², varav 1 288 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 19 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal

Kommentar

Samlingslokal, tvättstuga, cykelrum,
snickarbod

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2031.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Reparation av hiss	2019	
Stamspolning	2017	Alla stammar i föreningen spolades.
Fläktar	2016	Samtliga fläktar på taken byttes ut. Två nya installerades till två lägenheter.
Mur	2015	Renovering av fuktskadad mur på innergården: Ny puts och färg.
Sophus	2015	Målning av sophus och förbättringar av dess stuprör
Partiellt stambyte	2015	Gatuhus, badrumsstam högra sidan plan 3 och 4. Bekostades av lägenhetsinnehavaren.
Fasad	2014 - 2015	Renovering och målning av fasad på gathus
Tak	2014 - 2015	Renovering och målning av tak på gårds- och gathus. Plattform för ökad taksäkerhet gårdshus.
Partiellt stambyte	2013	Stambyte i gårdshus, 2:orna, från källare upp till plan 2, ej v. 3
Installation av säkerhetsdörrar	2013	Bekostats av respektive medlem. 6 medl. ej intresserade.
Postboxar	2013	Installation av postboxar i samband med byte till säkerhetsdörrar
El-ledningar, El-central	2012	Byte av El-ledningar i gathuset, samt ny El-central nere i källare. Ny belysning i tvättstuga och rörelsedetektorsbelysning i källartrappa
Två nya tvättmaskiner	2012 - 2013	
Delvis stambyten	2011	Byte av toalettstam i gatuhuset samt gammal köksstam på BV, 3:a
Fjärrvärmeinstallation	2010	konverteringen från direktverkande element till fjärrvärme påbörjades hösten 2010 och avslutades december 2010

Utfört underhåll forts.

Renovering sophus	2010	Ombyggnation av sophuset inkl förstärkning av takbjälkar, nytt tak, målning
Fönsterrenovering	2010	Renovering av fönsterkarmar och fönster inkl byte till isolerglas i innerbåge i gathuset
Gårdsrenovering	2007 - 2008	Stenläggning, byggnation av permanenta blomlådor samt vattenavledning klart 2007
Installation av tilluftsdon	2007	
Omläggning av tak	2007	Ommålning
Byggnation av balkonger	2004	Påbörjades våren o avslutades hösten 2004.
Renovering av fasad, innergården	2004 - 2005	Renovering av fasaden påbörjades i november 2004 och avslutades våren 2005
Renovering rökkanaler	1999	
Omputsning av fasad	1977	
Rörstambyte	1974	Delvist rörstambyte
Elstambyte	1974	
Nyinstallation hiss	1974	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Gruppavtal: Internetleverantör och TV	Comhem
Internet uppkopplingstyp: Bredband, administrationsavgift	Comhem
Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Grovsopor, tidningar	Suez
Hushållsopor, vatten och avlopp	Stockholm Vatten
Hiss service	Kone
Städning	Maries Puts och Städ
Hiss besiktning	Inspecta
Hiss telefon	Telia
Värme	Fortum
Försäkring	Brandkontoret
El	Ellevio
Bevakningsavtal snöskottning	ICE Pool AB
Konto och lån	Handelsbanken

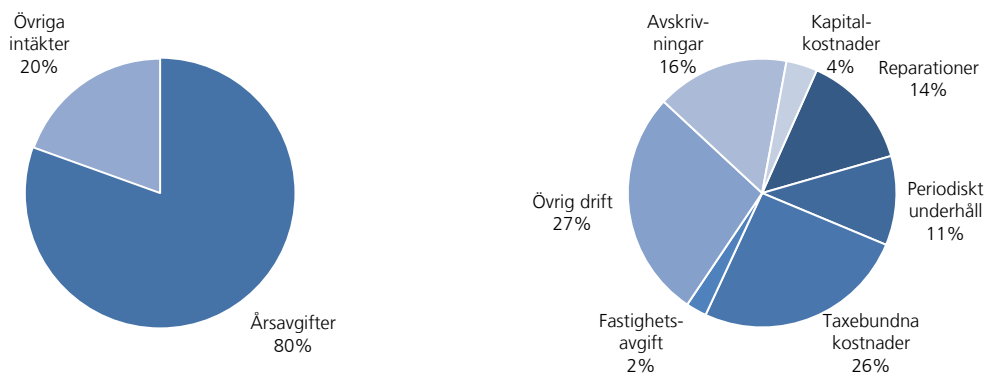
Föreningens ekonomi

En amorteringsplan har lagts fram för att påbörja en avbetalning av föreningens återstående lån. Inga nya lån har tagits under 2019.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	952 735	862 609
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	851 982	851 981
Finansiella intäkter	42	71
Minskning kortfristiga fordringar	759	418
Balkongfond	9 012	9 012
Kapitaltillskott	173 938	0
Ökning av kortfristiga skulder	33 803	17 976
	1 069 536	879 458
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	828 028	748 326
Finansiella kostnader	39 282	41 006
Ökning av materiella anläggningstillgångar	185 488	0
Minskning av långfristiga skulder	2 500	0
	1 055 298	789 332
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	966 972	952 735
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	14 237	90 126

*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

Hiss

Föreningen utförde reparation och underhåll av hissen i huset mot gatan. Ljusslingor lades till, samt byte av linor och skenor för att säkerställa säkerheten i enlighet med besiktningsprotokoll utfört av Inspecta.

Vattenskada

Vattenskadorna som uppstod Februari 2019 i f.d Berg (nuvarande Frankl / Garp) samt Widéns åtgärdades under 2019. Nytt VVS samt återställande av ytskikt samt målning.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 19 st

Överlåtelser under året: 6 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 32

Tillkommande medlemmar: 8

Avgående medlemmar: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 32

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	532	532	532	532
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 327	2 329	2 329	2 329
Elkostnad/m ² totalyta	22	21	21	22
Värmekostnad/m ² totalyta	144	146	139	139
Vattenkostnad/m ² totalyta	17	20	19	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	30	32	32	32
Soliditet (%)	51	51	52	51
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-180	-111	118	-330
Nettoomsättning (tkr)	754	754	754	754

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 288 m² bostäder.

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	2 170 596	0	0	2 170 596
Upplåtelseavgifter	5 461 004	0	0	5 461 004
Kapitaltillskott	173 938	173 938	0	0
Fond för yttre underhåll	260 800	148 200	0	112 600
Balkongfond	48 063	9 012	0	39 051
S:a bundet eget kapital	8 114 401	331 150	0	7 783 251
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 627 026	-148 200	-110 935	-4 367 891
Årets resultat	-180 339	-180 339	110 935	-110 935
S:a ansamlad förlust	-4 807 365	-328 539	0	-4 478 826
S:a eget kapital	3 307 036	2 611	0	3 304 425

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-180 339
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 478 826
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-148 200
summa balanserat resultat	-4 807 365

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

111 400
-4 695 965

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	754 237	754 236
Övriga rörelseintäkter	Not 3	97 745	97 745
Summa rörelseintäkter		851 982	851 981
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-725 523	-652 887
Övriga externa kostnader	Not 5	-70 181	-68 655
Personalkostnader	Not 6	-32 324	-26 784
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-165 053	-173 655
Summa rörelsekostnader		-993 081	-921 981
RÖRELSERESULTAT		-141 099	-70 000
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		42	71
Räntekostnader och liknande resultatposter		-39 282	-41 006
Summa finansiella poster		-39 240	-40 935
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-180 339	-110 935
ÅRETS RESULTAT		-180 339	-110 935

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	5 342 148	5 317 400
Inventarier	Not 9	14 374	18 687
Summa materiella anläggningstillgångar		5 356 522	5 336 087
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 000	2 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	56 606	56 606
Summa finansiella anläggningstillgångar		58 606	58 606
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 415 129	5 394 693
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	742 750	729 272
Summa kortfristiga fordringar		742 750	729 272
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		300 068	300 068
Summa kassa och bank		300 068	300 068
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 042 818	1 029 340
SUMMA TILLGÅNGAR		6 457 947	6 424 033

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 631 600	7 631 600
Kapitaltillskott		173 938	0
Fond för yttre underhåll	Not 13	260 800	112 600
Balkongfond		48 063	39 051
Summa bundet eget kapital		8 114 401	7 783 251
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 627 026	-4 367 891
Årets resultat		-180 339	-110 935
Summa fritt eget kapital		-4 807 365	-4 478 826
SUMMA EGET KAPITAL		3 307 036	3 304 425
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	2 982 500	3 000 000
Summa långfristiga skulder		2 982 500	3 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	15 000	0
Leverantörsskulder		56 624	40 203
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	96 787	79 406
Summa kortfristiga skulder		168 411	119 608
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 457 947	6 424 033

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	67 år	67 år
Inventarier	10 år	10 år
Värmeanläggning	15-30 år	15-30 år
Elanläggning	30 år	30 år
Stambyte	30 år	30 år
Fönster	30 år	30 år
Trädgård	30 år	30 år
Balkong	40 år	

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	685 834	685 834
Bredbandsintäkter	68 400	68 400
Öresutjämnning	3	2
	754 237	754 236

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Återbäring försäkringsbolag	93 425	93 425
Övriga intäkter	4 320	4 320
	97 745	97 745

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	3 750	3 750
	Städning entreprenad	27 950	29 468
	Städning enligt beställning	0	912
	Sotning	0	10 065
	Hissbesiktning	2 304	2 471
	Myndighetstillsyn	20 685	0
	Gård	8 263	1 754
	Serviceavtal	3 420	3 269
	Förbrukningsmateriel	2 594	2 171
	Teleport/hissanläggning	1 740	1 651
	Fordon	179	0
		70 885	55 511
	Reparationer		
	Lås	20 140	0
	VVS	44 873	5 569
	Elinstallationer	9 705	0
	Hiss	5 991	13 122
	Vattenskada	62 895	174 849
		143 604	193 540
	Periodiskt underhåll		
	Hiss	111 400	0
		111 400	0
	Taxebundna kostnader		
	El	28 397	26 799
	Värme	185 444	188 097
	Vatten	21 325	25 145
	Sophämtning/renhållning	28 232	30 094
		263 398	270 135
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	38 327	36 658
	Kabel-TV	5 626	5 521
	Bredband	66 120	66 120
		110 073	108 299
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	26 163	25 403
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	725 523	652 887
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	385	0
	Tele- och datakommunikation	4 936	5 376
	Föreningskostnader	5 131	2 377
	Styrelseomkostnader	0	59
	Fritids- och trivselkostnader	4 500	257
	Förvaltningsarvode	42 960	41 649
	Administration	3 894	2 222
	Korttidsinventarier	3 995	0
	Konsultarvode	0	12 415
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 380	4 300
		70 181	68 655

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	25 000	20 500
	Sociala kostnader	7 324	6 284
		32 324	26 784
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	22 463	22 463
	Förbättringar	118 993	118 993
	Markanläggning	19 284	19 284
	Inventarier	4 312	12 915
		165 053	173 655
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	8 213 017	8 213 017
	Nyanskaffningar	185 488	0
	Utgående anskaffningsvärde	8 398 505	8 213 017
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 895 617	-2 734 877
	Årets avskrivningar enligt plan	-160 740	-160 740
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 056 357	-2 895 617
	Planenligt restvärde vid årets slut	5 342 148	5 317 400
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 737 500	1 737 500
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	14 400 000	11 800 000
	Taxeringsvärde mark	35 000 000	22 400 000
		49 400 000	34 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	49 400 000	34 200 000
		49 400 000	34 200 000

Not 9	INVENTARIER		2019-12-31	2018-12-31	
	Ackumulerade anskaffningsvärden				
	Vid årets början		236 522	236 522	
	Nyanskaffningar		0	0	
	Utrangering/försäljning		0	0	
	Utgående anskaffningsvärde		236 522	236 522	
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan				
	Vid årets början		-217 835	-204 920	
	Årets avskrivningar enligt plan		-4 312	-12 915	
	Utrangering/försäljning		0	0	
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan		-222 147	-217 835	
	Redovisat restvärde vid årets slut		14 375	18 687	
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		2019-12-31	2018-12-31	
	Insats Bostadsrätterna Sverige		2 000	2 000	
			2 000	2 000	
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV				
		Nominellt värde	Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
			2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
	Premielån Brandkontoret	56 606	56 606	56 606	56 606
			56 606	56 606	56 606
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR		2019-12-31	2018-12-31	
	Skattekonto		19 806	19 805	
	Skattefordran		56 040	56 800	
	Klientmedel hos SBC		666 904	652 667	
			742 750	729 272	
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2019-12-31	2018-12-31	
	Vid årets början		112 600	10 000	
	Reservering enligt stadgar		148 200	102 600	
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	0	
	Vid årets slut		260 800	112 600	

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,160 %	2 500 000	2 500 000	2024-12-01
Handelsbanken	1,050 %	497 500	500 000	2022-04-30
Summa skulder till kreditinstitut		2 997 500	3 000 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-15 000	0	
		2 997 500	3 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 922 500 kr.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	3 000 000	3 000 000

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

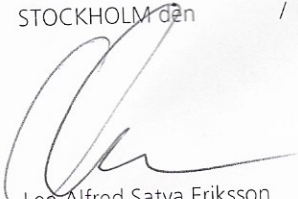
	2019-12-31	2018-12-31
Arvoden	8 000	3 000
Sociala avgifter	2 513	943
Ränta	2 771	604
Avgifter och hyror	83 503	74 859
	96 787	79 406

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT


Arbete av underhållsplanen pågår. Förväntas fastställas till våren.

Styrelsens underskrifter

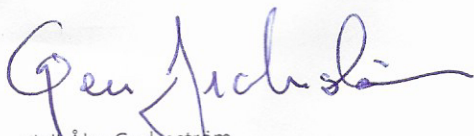
STOCKHOLM den / 2020



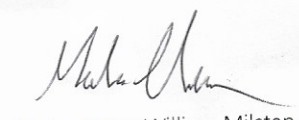
Lee Alfred Satya Eriksson
Ordförande



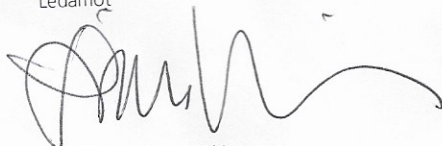
Erik Fredrik Dahlin
Ledamot



Kjell Åke Gråhnström
Ledamot

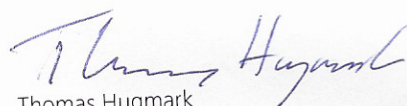


Mateo Bernt William Milsten
Ledamot



Lisa Carolina Widén
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 11 / 5 2020



Thomas Hugmark
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

För bostadsrättsföreningen Vårdtornet 4

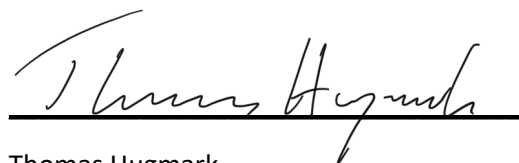
Organisationsnummer 716418-1542

Undertecknad, som utsetts att granska räkenskaperna och styrelsens förvaltning under räkenskapsåret 1 januari 2019 – 31 december 2019, för BRF Vårdtornet 4, får efter slutförd revision lämna följande berättelse:

För fullgörande av mitt uppdrag har jag tagit del av föreningens räkenskaper och bokslut samt styrelsens verksamhetsberättelse, vilka lämnar upplysningar om föreningens verksamhet och ekonomi.

Då anledning till anmärkning inte föreligger beträffande redovisningshandlingarna för räkenskapsåret, bokföringen eller föreningens förvaltning, föreslår jag stämman att bevilja styrelseledamöterna ansvarsfrihet för den tid redovisningen omfattar.

Stockholm den 11 maj 2020

A handwritten signature in black ink, reading "Thomas Hugmark", written over a horizontal line.

Thomas Hugmark

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	685 000	685 834	685 000
Bredbandsintäkter	68 000	68 400	68 000
Öresutjämning	0	3	0
Återbäring försäkringsbolag	0	93 425	0
Övriga intäkter	0	4 320	0
	753 000	851 982	753 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Snöröjning/sandning	0	-3 750	0
Städning entreprenad	-28 000	-27 950	-26 000
Städning enligt beställning	-2 000	0	-1 000
Sotning	0	0	-2 000
Hissbesiktning	-3 000	-2 304	-2 000
Myndighetstillsyn	0	-20 685	-2 000
Gemensamma utrymmen	0	0	-1 000
Gård	-2 000	-8 263	-2 000
Serviceavtal	-4 000	-3 420	-4 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-2 594	-2 000
Teleport/hissanläggning	-2 000	-1 740	-2 000
Fordon	0	-179	0
	-43 000	-70 885	-44 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	0	0	-275 000
Lås	0	-20 140	0
VVS	0	-44 873	0
Elinstallationer	0	-9 705	0
Hiss	0	-5 991	0
Vattenskada	0	-62 895	0
	0	-143 604	-275 000
Periodiskt underhåll			
Hiss	0	-111 400	0
	0	-111 400	0
Taxebundna kostnader			
El	-28 000	-28 397	-29 000
Värme	-196 000	-185 444	-187 000
Vatten	-26 000	-21 325	-24 000
Sophämtning/renhållning	-32 000	-28 232	-31 000
	-282 000	-263 398	-271 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-39 000	-38 327	-38 000
Kabel-TV	-6 000	-5 626	0
Bredband	-40 000	-66 120	-75 000
	-85 000	-110 073	-113 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-27 000	-26 163	-26 000
	-27 000	-26 163	-26 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	-385	0
Tele- och datakommunikation	-6 000	-4 936	-5 000
Föreningskostnader	-1 000	-5 131	-1 000
Styrelseomkostnader	0	0	-3 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-4 500	-13 000
Förvaltningsarvode	-44 000	-42 960	-43 000
Administration	-2 000	-3 894	-3 000
Korttidsinventarier	0	-3 995	0
Konsultarvode	-25 000	0	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-4 000	-4 380	-9 000
	-82 000	-70 181	-77 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-25 000	-25 000	-20 000
Arbetsgivaravgifter	-7 000	-7 324	-7 000
	-32 000	-32 324	-27 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-23 000	-22 463	-23 000
Förbättringar	-119 000	-118 993	-119 000
Markanläggning	-20 000	-19 284	-20 000
Inventarier	-5 000	-4 312	-14 000
	-167 000	-165 053	-176 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-718 000	-993 081	-1 009 000
RÖRELSERESULTAT	35 000	-141 099	-256 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	42	0
Låneräntor	-35 000	-39 282	-41 000
	-35 000	-39 240	-41 000
RESULTAT	0	-180 339	-297 000

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!



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