



# 2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Vårdtornet 4



# 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](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Vårdtornet 4

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 2049.
- Under de närmaste åren så är det fönsterrenovering och ev partiellt stambyte som är de större posterna.
- 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 anpassas så att kostnaderna i Underhållsplanen blir finansierade. Detta kan innebära en mindre höjning.

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

Charlotte Eva Elisabeth Dizengremel	Ordförande
Erik Fredrik Dahlin	Ledamot
Kjell Åke Grahnström	Ledamot
Gabriella Margareta Hjort	Ledamot
Carl Fredrik Thorsson	Ledamot
Lisa Carolina Widén	Ledamot

Kerstin Gustafsson                      Suppleant

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Erik Fredrik Dahlin, Kjell Åke Grahnström, Kerstin Gustafsson och Lisa Carolina Widén.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Ingrid Elisabeth Elvira Stén	Ordinarie Intern
Kent Jonas Lindqvist	Ordinarie Intern

### Valberedning

Helve Tsai  
Eva Wikner Grahnström

Samman kallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-11.

### 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

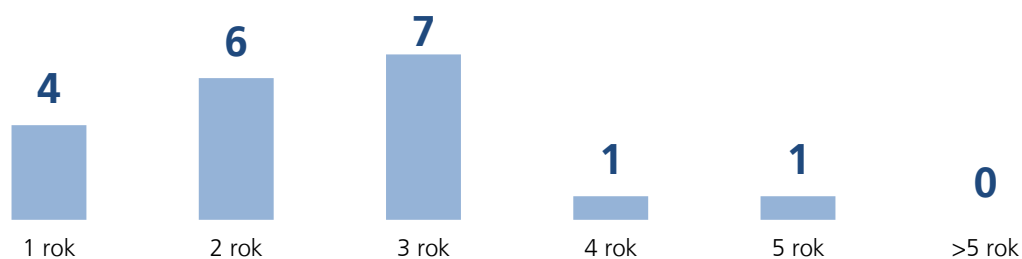
Fastigheten bebyggdes 1898 och består av 2 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1955.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 288 m<sup>2</sup>, varav 1 288 m<sup>2</sup> 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 2020 och sträcker sig fram till 2049. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

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 rörelsedetektorbelysning i källartrappa
Två nya tvättmaskiner	2012 - 2013	
Delvis stambyten	2011	Byte av toalettstam i gatuhuset samt gammal köksstam på BV, 3:a konverteringen från direktverkande element till fjärrvärme påbörjades hösten 2010 och avslutades december 2010
Fjärrvärmeinstallation	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	

### Planerat underhåll

#### År

Målning förråd	2021
Målning fönster	2022

### 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
Hushållssopor, 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

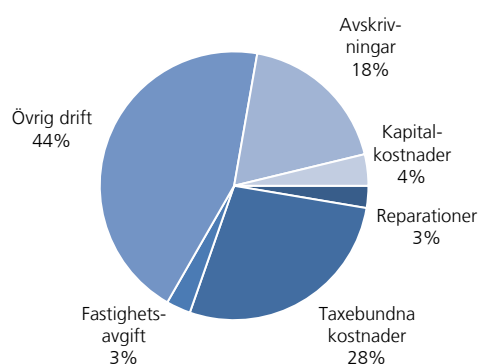
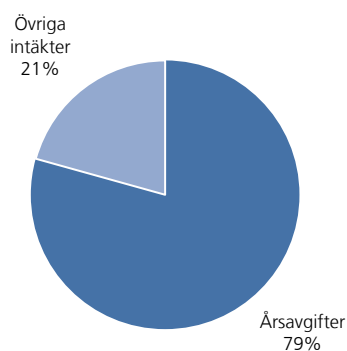
## Föreningens ekonomi

Amorteringsplan följs för avbetalning av föreningens återstående lån. Inga nya lån har tagits under 2020.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>966 972</b>	<b>952 735</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	864 606	851 982
Finansiella intäkter	18	42
Minskning kortfristiga fordringar	988	759
Balkongfond	9 312	9 012
Kapitaltillskott	11 550	173 938
Ökning av kortfristiga skulder	0	33 803
	<b>886 474</b>	<b>1 069 536</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	715 299	828 028
Finansiella kostnader	34 137	39 282
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	185 488
Minskning av långfristiga skulder	15 000	2 500
Minskning av kortfristiga skulder	21 973	0
	<b>786 409</b>	<b>1 055 298</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 067 037</b>	<b>966 972</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>100 065</b>	<b>14 237</b>

\*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

Föreningen har, i samarbete med SBC, gjort en genomgång av fastigheten och uppdaterat föreningens underhållsplan. Föreningen har även genomfört en brandbesiktning och förbättringar av fastighetens brandskydd samt utfört en studie av föreningens stammar. Studien genomfördes av SBC.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 19 st  
Överlåtelse under året: 1 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 32  
Tillkommande medlemmar: 5  
Avgående medlemmar: 7  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 30

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	532	532	532	532
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	2 316	2 327	2 329	2 329
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	19	22	21	21
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	131	144	146	139
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	21	17	20	19
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	27	30	32	32
Soliditet (%)	51	51	51	52
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-55	-180	-111	118
Nettoomsättning (tkr)	754	754	754	754

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 288 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	2 170 596	0	0	2 170 596
Upplåtelseavgifter	5 461 004	0	0	5 461 004
Kapitaltillskott	185 488	11 550	0	173 938
Fond för yttre underhåll	297 600	148 200	-111 400	260 800
Balkongfond	57 375	9 312	0	48 063
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>8 172 063</b>	<b>169 062</b>	<b>-111 400</b>	<b>8 114 401</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-4 844 165	-148 200	-68 939	-4 627 026
Årets resultat	-54 502	-54 502	180 339	-180 339
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-4 898 667</b>	<b>-202 702</b>	<b>111 400</b>	<b>-4 807 365</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>3 273 396</b>	<b>-33 640</b>	<b>0</b>	<b>3 307 036</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-54 502
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 695 965
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-148 200
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-4 898 667</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-4 898 667</b>
----------------------------------	-------------------

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	754 236	754 237
Övriga rörelseintäkter	Not 3	110 370	97 745
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>864 606</b>	<b>851 982</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-537 129	-725 523
Övriga externa kostnader	Not 5	-146 589	-70 181
Personalkostnader	Not 6	-31 582	-32 324
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-169 690	-165 053
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-884 989</b>	<b>-993 081</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-20 383</b>	<b>-141 099</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18	42
Räntekostnader och liknande resultatposter		-34 137	-39 282
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-34 119</b>	<b>-39 240</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-54 502</b>	<b>-180 339</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-54 502</b>	<b>-180 339</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8,15	5 176 771	5 342 148
Inventarier	Not 9	10 062	14 374
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 186 833</b>	<b>5 356 522</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 000	2 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	56 606	56 606
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>58 606</b>	<b>58 606</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>5 245 439</b>	<b>5 415 129</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	841 827	742 750
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>841 827</b>	<b>742 750</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		300 068	300 068
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>300 068</b>	<b>300 068</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 141 895</b>	<b>1 042 818</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>6 387 334</b>	<b>6 457 947</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		7 631 600	7 631 600
Kapitaltillskott		185 488	173 938
Fond för yttre underhåll	Not 13	297 600	260 800
Balkongfond		57 375	48 063
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>8 172 063</b>	<b>8 114 401</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 844 165	-4 627 026
Årets resultat		-54 502	-180 339
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 898 667</b>	<b>-4 807 365</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>3 273 396</b>	<b>3 307 036</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	2 967 500	2 982 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 967 500</b>	<b>2 982 500</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	15 000	15 000
Leverantörsskulder		32 705	56 624
Övriga skulder		2 412	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	96 321	96 787
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>146 438</b>	<b>168 411</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>6 387 334</b>	<b>6 457 947</b>

## 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.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
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	40 år

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Årsavgifter	685 834	685 834
Bredbandsintäkter	68 400	68 400
Öresutjämning	2	3
	<b>754 236</b>	<b>754 237</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Återbäring försäkringsbolag	106 050	93 425
Övriga intäkter	4 320	4 320
	<b>110 370</b>	<b>97 745</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Snöröjning/sandning	3 750	3 750
	Städning entreprenad	29 340	27 950
	Sotning	10 271	0
	Hissbesiktning	2 378	2 304
	Myndighetstillsyn	1 800	20 685
	Gemensamma utrymmen	6 896	0
	Gård	1 452	8 263
	Serviceavtal	3 545	3 420
	Förbrukningsmateriel	1 157	2 594
	Teleport/hissanläggning	1 804	1 740
	Brandskydd	56 013	0
	Fordon	989	179
		<b>119 395</b>	<b>70 885</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Lås	0	20 140
	VVS	0	44 873
	Elinstallationer	0	9 705
	Hiss	24 258	5 991
	Vattenskada	0	62 895
		<b>24 258</b>	<b>143 604</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Hiss	0	111 400
		<b>0</b>	<b>111 400</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	24 381	28 397
	Värme	169 124	185 444
	Vatten	26 673	21 325
	Sophämtning/renhållning	34 589	28 232
		<b>254 767</b>	<b>263 398</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	39 757	38 327
	Kabel-TV	5 680	5 626
	Bredband	66 120	66 120
		<b>111 557</b>	<b>110 073</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>27 151</b>	<b>26 163</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>537 129</b>	<b>725 523</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Kreditupplysning	107	385
	Tele- och datakommunikation	5 061	4 936
	Föreningskostnader	438	5 131
	Styrelseomkostnader	851	0
	Fritids- och trivselkostnader	858	4 500
	Förvaltningsarvode	43 624	42 960
	Administration	2 360	3 894
	Korttidsinventarier	2 290	3 995
	Konsultarvode	86 530	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 470	4 380
		<b>146 589</b>	<b>70 181</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b> Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	25 000	25 000
	Sociala kostnader	6 582	7 324
		<b>31 582</b>	<b>32 324</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	22 463	22 463
	Förbättringar	123 631	118 993
	Markanläggning	19 284	19 284
	Inventarier	4 312	4 312
		<b>169 690</b>	<b>165 053</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	8 398 505	8 213 017
	Nyanskaffningar	0	185 488
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>8 398 505</b>	<b>8 398 505</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-3 056 357	-2 895 617
	Årets avskrivningar enligt plan	-165 377	-160 740
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 221 734</b>	<b>-3 056 357</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>5 176 771</b>	<b>5 342 148</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 737 500	1 737 500
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	14 400 000	14 400 000
	Taxeringsvärde mark	35 000 000	35 000 000
		<b>49 400 000</b>	<b>49 400 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	49 400 000	49 400 000
		<b>49 400 000</b>	<b>49 400 000</b>

<b>Not 9</b>	INVENTARIER		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	
	Ackumulerade anskaffningsvärden				
	Vid årets början		236 522	236 522	
	Nyanskaffningar		0	0	
	Utrangering/försäljning		0	0	
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>		<b>236 522</b>	<b>236 522</b>	
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan				
	Vid årets början		-222 147	-217 835	
	Årets avskrivningar enligt plan		-4 312	-4 312	
	Utrangering/försäljning		0	0	
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>		<b>-226 459</b>	<b>-222 147</b>	
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>		<b>10 062</b>	<b>14 375</b>	
<b>Not 10</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	
	Insats Bostadsrätterna Sverige		2 000	2 000	
			<b>2 000</b>	<b>2 000</b>	
<b>Not 11</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV				
		<b>Nominellt värde</b>	<b>Bokfört värde</b>	<b>Verkligt värde</b>	<b>Bokfört värde</b>
	Premielån Brandkontoret	56 606	<b>2020-12-31</b> 56 606	<b>2020-12-31</b> 56 606	<b>2019-12-31</b> 56 606
			<b>56 606</b>	<b>56 606</b>	<b>56 606</b>
<b>Not 12</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	
	Skattekonto		19 806	19 806	
	Skattefordran		55 052	56 040	
	Klientmedel hos SBC		766 969	666 904	
			<b>841 827</b>	<b>742 750</b>	
<b>Not 13</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	
	Vid årets början		260 800	112 600	
	Reservering enligt stadgar		148 200	148 200	
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-111 400	0	
	<b>Vid årets slut</b>		<b>297 600</b>	<b>260 800</b>	



**Not 14** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Handelsbanken	1,160 %	2 490 000	2 500 000	2024-12-01
Handelsbanken	1,050 %	492 500	497 500	2022-04-30
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>2 982 500</b>	<b>2 997 500</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-15 000	-15 000	
		<b>2 967 500</b>	<b>2 982 500</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 907 500 kr.

**Not 15** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	3 000 000	3 000 000

**Not 16** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Arvoden	21 000	8 000
Sociala avgifter	6 598	2 513
Ränta	5 245	2 771
Avgifter och hyror	63 478	83 503
	<b>96 321</b>	<b>96 787</b>

**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

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

---

## Styrelsens underskrifter

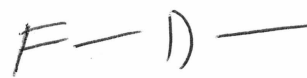
---

STOCKHOLM den / 2021

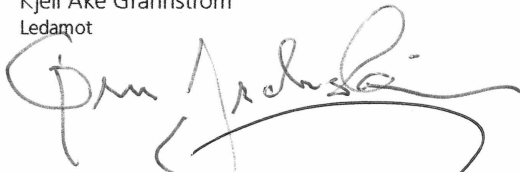
Charlotte Eva Elisabeth Dizengremel  
Ordförande



Erik Fredrik Dahlin  
Ledamot



Kjell Åke Grahnström  
Ledamot



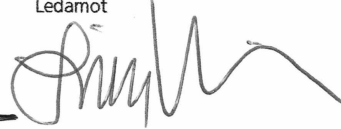
Gabriella Margareta Hjort  
Ledamot



Carl Fredrik Thorsson  
Ledamot



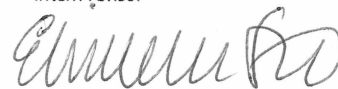
Lisa Carolina Widén  
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2021

~~Kent Jonas Lindqvist~~  
~~Intern revisor~~

Ingrid Elisabeth Elvira Stén  
Intern revisor



## Till bostadsrättsföreningen Vårdtornet 4

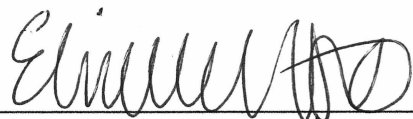
Organisationsnummer 716418 - 1542

Undertecknad, som utsetts att granska räkenskaperna och styrelsens förvaltning under räkenskapsåret 1 januari 2020 - 31 december 2020, 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 redovisningshandlingar för räkenskapsåret, bokföringen eller föreningens förvaltning föreslår jag stämman att bevilja styrelseledamöterna ansvarsfrihet för den tid som redovisningen omfattar.

Stockholm den 27 april 2021



---

Elisabeth Stén

## Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2021</b>	<b>Utfall 2020</b>	<b>Budget 2020</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	685 000	685 834	685 000
Bredbandsintäkter	68 000	68 400	68 000
Öresutjämning	0	2	0
Återbäring försäkringsbolag	0	106 050	0
Övriga intäkter	0	4 320	0
	<b>753 000</b>	<b>864 606</b>	<b>753 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Snöröjning/sandning	0	-3 750	0
Städning entreprenad	-30 000	-29 340	-28 000
Städning enligt beställning	-1 000	0	-2 000
Sotning	0	-10 271	0
Hissbesiktning	-3 000	-2 378	-3 000
Myndighetstillsyn	0	-1 800	0
Gemensamma utrymmen	0	-6 896	0
Gård	-4 000	-1 452	-2 000
Serviceavtal	-4 000	-3 545	-4 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-1 157	-2 000
Teleport/hissanläggning	-2 000	-1 804	-2 000
Brandskydd	0	-56 013	0
Fordon	0	-989	0
	<b>-46 000</b>	<b>-119 395</b>	<b>-43 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-20 000	0	0
Hiss	0	-24 258	0
	<b>-20 000</b>	<b>-24 258</b>	<b>0</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-28 000	-24 381	-28 000
Värme	-185 000	-169 124	-196 000
Vatten	-22 000	-26 673	-26 000
Sophämtning/renhållning	-30 000	-34 589	-32 000
	<b>-265 000</b>	<b>-254 767</b>	<b>-282 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-40 000	-39 757	-39 000
Kabel-TV	-6 000	-5 680	-6 000
Bredband	-69 000	-66 120	-40 000
	<b>-115 000</b>	<b>-111 557</b>	<b>-85 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-27 000	-27 151	-27 000
	<b>-27 000</b>	<b>-27 151</b>	<b>-27 000</b>

<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-1 000	-107	0
Tele- och datakommunikation	-6 000	-5 061	-6 000
Föreningskostnader	-1 000	-438	-1 000
Styrelseomkostnader	0	-851	0
Fritids- och trivselkostnader	0	-858	0
Förvaltningsarvode	-46 000	-43 624	-44 000
Administration	-2 000	-2 360	-2 000
Korttidsinventarier	-5 000	-2 290	0
Konsultarvode	0	-86 530	-25 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 470	-4 000
	<b>-66 000</b>	<b>-146 589</b>	<b>-82 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-25 000	-25 000	-25 000
Arbetsgivaravgifter	-7 000	-6 582	-7 000
	<b>-32 000</b>	<b>-31 582</b>	<b>-32 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-23 000	-22 463	-23 000
Förbättringar	-124 000	-123 631	-119 000
Markanläggning	-20 000	-19 284	-20 000
Inventarier	-5 000	-4 312	-5 000
	<b>-172 000</b>	<b>-169 690</b>	<b>-167 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-743 000</b>	<b>-884 989</b>	<b>-718 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>10 000</b>	<b>-20 383</b>	<b>35 000</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	18	0
Låneräntor	-35 000	-34 137	-35 000
	<b>-35 000</b>	<b>-34 119</b>	<b>-35 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-25 000</b>	<b>-54 502</b>	<b>0</b>

# 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](http://www.sbc.se)