



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vilan 1820

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2030.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-04-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-10-02 och nuvarande stadgar registrerades 2019-05-16 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

Elena Leytman	Ordförande
Anna Maria Kolte	Ledamot
Lars Daniel Lundberg	Ledamot
Robin Fritz Martin Malmros	Ledamot

Ulla Birgitta Agneta Rehnström Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Carina Toresson Ordinarie Extern Toresson Revision AB

Valberedning

Madeleine Pallfý
Filip Wahlbäck

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-26.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vilan 11	2009-04-20	STOCKHOLM

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Söderberg&Partners.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1940 och består av 1 flerbostadshus.

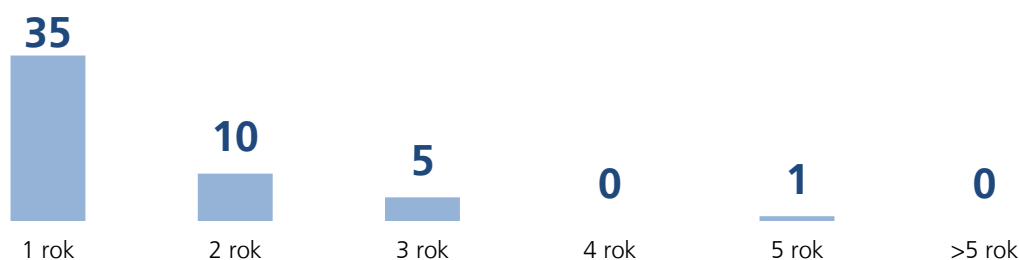
Värdeåret är 1940.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 515 m², varav 2 876 m² utgör lägenhetsyta och 639 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 45 lägenheter med bostadsrätt samt 6 lägenheter och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Made People AB	258 m ²	2021-09-30
Olympia Kampsportscenter	180 m ²	2021-09-30
Palma Totalentreprenad AB	150 m ²	2023-03-31
Jensen Education School AB	10 m ²	2023-03-31
08 Construct AB	29 m ²	2021-05-01
Tulegatan 42-44 ekonomisk förening	42 m ²	2022-12-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen

Föreningslokal/övernattnings lgh

Terrass

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2030.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Byte av en tvättmaskin	2020	
OVK lokaler	2019	
OVK lägenheter	2018	
Byte av hissen port 20	2018	
Modernisering av hisskorgarna	2018	
Energi-/bullerfönster	2017	
Renovering av trapphus	2016	
Ommålning av plåttaket	2016	
Fasadrenovering	2012	
Ommålning av balkongräcken	2012	
Renovering av fönster	2011	
Byte av hissen port 18	2011	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Delvis ommålning balkongräcken	2020	Uppskjutet till 2022
Renovering av en del stammar	2021	
Rensning ventilationskanaler	2023	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel	Åkerlunds Fastighetsservice AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

Föreningens lån uppgick den 31/12-2020 till 15 390 000 sek. Föreningen likvida medel på sparkontot hos SBAB uppgick till 1 526 735 sek. Föreningen har under året förhandlat bättre räntevillkoren för föreningens lån hos Handelsbanken.

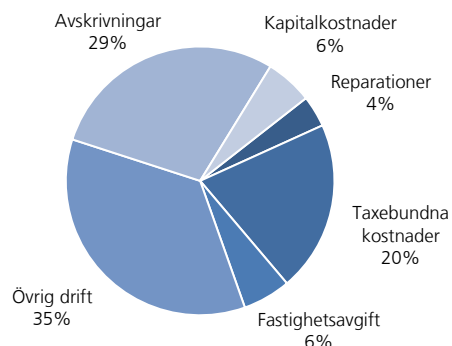
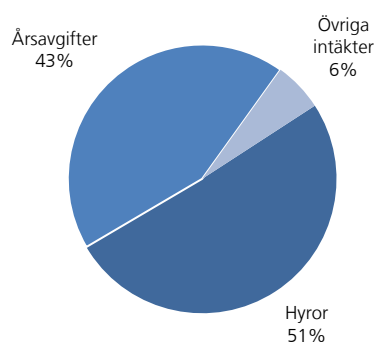
Föreningen har upplåtit en lägenhet med bostadsrätt. Intäkterna av upplåtelsen stärker föreningen likvida medel. Föreningen planerar att amortera en del av lånen med intäkterna av upplåtelsen.

Föreningens soliditet anses som god. De 5 kvarvarande hyresrätterna som föreningen förfogar över betraktas som dolda reserver.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 344 494	4 438 402
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 190 963	3 182 848
Finansiella intäkter	4 356	5 253
Ökning av kortfristiga skulder	0	37 526
	3 195 318	3 225 627
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 226 857	3 077 366
Finansiella kostnader	189 299	185 542
Ökning av kortfristiga fordringar	8 608	4 329
Minskning av långfristiga skulder	15 000	2 052 500
Minskning av kortfristiga skulder	24 669	0
	2 464 433	5 319 737
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 075 379	2 344 494
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	730 885	-2 093 908

*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

Styrelsen tog beslutet att inte ändra avgifterna fr om 1/1-2021.

Under året har 6 bostadsrätter bytt ägare (överlåtelse)

En hyresrätt har blivit uppsagd och tillföll föreningen under året. Lägenheten upplåts med bostadsrätt och såldes av föreningen. Två medlemmar har godkänts och tillträdet sker 2021.

Inga nya hyresgäster tillkommit.

Föreningen har godkänt hyressänkning för en lokalhyresgäst med anledning av Covid-19. Sänkningen motsvarande 50% av månadshyra under perioden april-juni. Föreningen har ansökt om och fått statligt stöd motsvarande 50% av hyressänkningen.

Föreningen har fått nytt avtal gällande tomträttsavgälden som börjar gälla fr o m 1/11/2021. Höjningen kommer att ske etappvis och kommer att uppgå till 1.041.000/år fr o m 1/11-2025.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 45 st

Överlåtelser under året: 8 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 54

Tillkommande medlemmar: 13

Avgående medlemmar: 9

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 58

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	579	579	575	557
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 479	1 494	1 437	1 532
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 439	6 446	7 304	9 461
Elkostnad/m ² totalyta	21	20	17	16
Värmekostnad/m ² totalyta	139	147	151	150
Vattenkostnad/m ² totalyta	18	14	17	16
Kapitalkostnader/m ² totalyta	54	53	57	69
Soliditet (%)	84	84	82	77
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-185	-1 039	-967	-628
Nettoomsättning (tkr)	3 144	3 143	3 068	3 125

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 876 m² bostäder och 639 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	87 308 184	0	0	87 308 184
Upplåtelseavgifter	9 720 541	0	0	9 720 541
Fond för yttre underhåll	372 000	372 000	-372 000	372 000
S:a bundet eget kapital	97 400 725	372 000	-372 000	97 400 725
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-12 214 868	-372 000	-666 985	-11 175 679
Årets resultat	-185 015	-185 015	1 038 985	-1 038 985
S:a ansamlad förlust	-12 399 883	-557 015	372 000	-12 214 665
S:a eget kapital	85 000 842	-185 015	0	85 186 060

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-185 015
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-11 842 665
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-372 000
summa balanserat resultat	-12 399 883

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

32 515
-12 367 368

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 143 635	3 142 848
Övriga rörelseintäkter	Not 3	47 328	40 000
Summa rörelseintäkter		3 190 963	3 182 848
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 899 885	-2 802 952
Övriga externa kostnader	Not 5	-255 463	-199 702
Personalkostnader	Not 6	-71 508	-74 712
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-964 381	-964 381
Summa rörelsekostnader		-3 191 237	-4 041 747
RÖRELSERESULTAT		-275	-858 899
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 356	5 253
Räntekostnader och liknande resultatposter		-189 299	-185 542
Summa finansiella poster		-184 943	-180 289
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-185 218	-1 039 188
ÅRETS RESULTAT		-185 218	-1 039 188

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,12	98 244 285	99 208 666
Summa materiella anläggningstillgångar	98 244 285	99 208 666
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	98 244 285	99 208 666
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	46 664	46 664
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 714 700	1 679 442
Summa kortfristiga fordringar	1 761 364	1 726 106
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 526 735	822 500
Summa kassa och bank	1 526 735	822 500
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 288 099	2 548 606
SUMMA TILLGÅNGAR	101 532 385	101 757 272

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		97 028 725	97 028 725
Fond för yttre underhåll	Not 10	372 000	372 000
Summa bundet eget kapital		97 400 725	97 400 725
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-12 214 868	-11 175 679
Årets resultat		-185 015	-1 038 985
Summa fritt eget kapital		-12 399 883	-12 214 665
SUMMA EGET KAPITAL		85 000 842	85 186 060
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	10 000 000	0
Summa långfristiga skulder		10 000 000	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	5 390 000	15 405 000
Leverantörsskulder		87 505	122 989
Skatteskulder		383 106	341 734
Övriga skulder		294 634	295 584
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	376 297	405 905
Summa kortfristiga skulder		6 531 542	16 571 212
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		101 532 385	101 757 272

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 årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	125 år	125 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Hiss	25 år	25 år
Fasad	40 år	40 år
Trädgård	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 384 120	1 384 120
Hyror bostäder	533 272	551 410
Hyror lokaler momspliktiga	1 099 260	1 083 371
Hyror lokaler	-14 657	0
Bredbandsintäkter	80 460	78 672
Värmeintäkter	30 000	30 000
Avgift andrahandsuthyrning	14 386	15 280
Gästlägenhet	16 800	0
Öresutjämning	-6	-6
	3 143 635	3 142 848

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Extra statligt stöd	7 328	0
Övriga intäkter	40 000	40 000
	47 328	40 000

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	36 654	36 237
	Fastighetsskötsel beställning	7 548	17 099
	Snöröjning/sandning	32 582	37 600
	Städning entreprenad	75 205	74 722
	Städning enligt beställning	7 727	3 620
	Mattvätt/Hyrmattor	7 794	6 803
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	9 461
	Hissbesiktning	2 607	2 534
	Gemensamma utrymmen	3 226	44 859
	Gård	2 301	1 349
	Serviceavtal	12 136	4 379
	Förbrukningsmateriel	3 348	4 611
	Teleport/hissanläggning	4 827	0
	Brandskydd	7 096	110 448
		203 050	353 723
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	800	960
	Lokaler	9 093	2 550
	Tvättstuga	12 436	377
	Sophantering/återvinning	507	0
	Källare	0	240
	Entré/trapphus	13 391	1 448
	Lås	524	1 480
	VVS	39 433	6 927
	Värmeanläggning/undercentral	18 270	0
	Ventilation	19 567	59 857
	Hiss	2 751	62 105
	Mark/gård/utemiljö	0	18 101
	Skador/klotter/skadegörelse	11 399	9 004
		128 172	163 050
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	32 515	519 240
	Lokaler	0	132 049
	VVS	0	94 995
		32 515	746 284
	Taxebundna kostnader		
	El	72 976	68 729
	Värme	488 165	518 026
	Vatten	63 088	50 440
	Sophämtning/renhållning	63 269	59 049
		687 498	696 243
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	86 174	77 986
	Tomträttsavgäld	466 500	466 500
	Kabel-TV	7 118	7 033
	Bredband	95 980	101 906
		655 772	653 425
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	192 879	190 227
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 899 885	2 802 952

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	576	923
	Juridiska åtgärder	10 175	18 101
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	15 079	15 079
	Föreningskostnader	1 365	11 192
	Styrelseomkostnader	4 024	0
	Fritids- och trivselkostnader	944	9 316
	Studieverksamhet	0	423
	Förvaltningsarvode	106 986	105 360
	Administration	49 075	6 802
	Konsultarvode	56 164	21 594
	Föreningsavgifter	5 035	4 994
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 040	5 920
		255 463	199 702
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	56 000	58 891
	Sociala kostnader	15 508	15 821
		71 508	74 712
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	801 507	801 507
	Förbättringar	146 022	146 022
	Markanläggning	16 852	16 852
		964 381	964 381

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	107 671 168	107 671 168
	Utgående anskaffningsvärde	107 671 168	107 671 168
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 462 502	-7 498 121
	Årets avskrivningar enligt plan	-964 381	-964 381
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 426 883	-8 462 502
	Planenligt restvärde vid årets slut	98 244 285	99 208 666
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	38 400 000	38 400 000
	Taxeringsvärde mark	85 600 000	85 600 000
		124 000 000	124 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	112 000 000	112 000 000
	Lokaler	12 000 000	12 000 000
		124 000 000	124 000 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	163 973	155 365
	Klientmedel hos SBC	1 548 644	1 521 994
	Fordringar	2 083	2 083
		1 714 700	1 679 442
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	372 000	265 000
	Reservering enligt stadgar	372 000	372 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-372 000	-265 000
	Vid årets slut	372 000	372 000

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	0,680 %	5 000 000	10 000 000	2023-10-30
Handelsbanken	0,750 %	5 000 000	0	2025-10-30
Handelsbanken	0,690 %	2 850 000	2 865 000	2021-02-24
Handelsbanken	0,690 %	2 540 000	2 540 000	2021-02-16
Summa skulder till kreditinstitut		15 390 000	15 405 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 390 000	-15 405 000	
		10 000 000	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 390 000 kr.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	32 000 000	32 000 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Arvoden	26 600	29 494
Sociala avgifter	8 358	9 267
Ränta	16 059	16 366
Avgifter och hyror	325 280	350 778
Entré/trapphus	0	0
	376 297	405 905

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen kommer att renovera en del av stammar i fastigheten. Åtgärden planeras att finansieras via likvida medel. Föreningen planerar att amortera en del på lånen.

Styrelsen kommer under våren besluta hur finansieringen av den höjda tomträttsavgälden ska finansieras.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 09/03 2021

Elena Leytman
Ordförande



Lars Daniel Lundberg
Ledamot



Anna Maria Kolte
Ledamot



Robin Fritz Martin Malmros
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 18/3 2021



Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vilan 1820, org.nr 769616-3927.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Vilan 1820 för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland 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 Vilan 1820 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra

förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 18/3 2021



Carina Toresson

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 384 000	1 384 120	1 384 000
Hyror bostäder	546 000	533 272	546 000
Hyror lokaler momspliktiga	1 099 000	1 099 260	1 049 000
Hyror lokaler	0	-14 657	0
Bredbandsintäkter	80 000	80 460	78 000
Värmeintäkter	30 000	30 000	30 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	14 386	0
Gästlägenhet	25 000	16 800	25 000
Öresutjämning	0	-6	0
Extra statligt stöd	0	7 328	0
Övriga intäkter	0	40 000	0
	3 164 000	3 190 963	3 112 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-38 000	-36 654	-37 000
Fastighetskötsel beställning	-12 000	-7 548	-10 000
Snöröjning/sandning	-34 000	-32 582	-34 000
Städning entreprenad	-78 000	-75 205	-76 000
Städning enligt beställning	-6 000	-7 727	-5 000
Mattvätt/Hymattor	-8 000	-7 794	-11 000
Hissbesiktning	-3 000	-2 607	-2 000
Gemensamma utrymmen	-5 000	-3 226	-10 000
Gård	-1 000	-2 301	-1 000
Serviceavtal	-5 000	-12 136	-10 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-3 348	-5 000
Teleport/hissanläggning	0	-4 827	-3 000
Brandskydd	-5 000	-7 096	-10 000
	-198 000	-203 050	-214 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-130 000	0	-138 000
Brf Lägenheter	0	-800	0
Lokaler	0	-9 093	0
Tvättstuga	0	-12 436	0
Sophantering/återvinning	0	-507	0
Entré/trapphus	0	-13 391	0
Lås	0	-524	0
VVS	0	-39 433	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-18 270	0
Ventilation	0	-19 567	0
Hiss	0	-2 751	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-11 399	0
	-130 000	-128 172	-138 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-1 500 000	-32 515	0
Tvättstuga	0	0	-50 000
Balkonger/altaner	0	0	-50 000
Mark/gård/utemiljö	0	0	-5 000
	-1 500 000	-32 515	-105 000

Taxebundna kostnader			
El	-72 000	-72 976	-61 000
Värme	-539 000	-488 165	-551 000
Vatten	-51 000	-63 088	-60 000
Sophämtning/renhållning	-62 000	-63 269	-74 000
Grovsopor	0	0	-5 000
	-724 000	-687 498	-751 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-82 000	-86 174	-74 000
Tomträttsavgäld	-467 000	-466 500	-467 000
Kabel-TV	-8 000	-7 118	-8 000
Bredband	-107 000	-95 980	-99 000
	-664 000	-655 772	-648 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-191 000	-192 879	-190 272
	-191 000	-192 879	-190 272
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	-576	-1 000
Juridiska åtgärder	0	-10 175	0
Hysesförluster	0	0	0
Revisionsarvode extern revisor	-16 000	-15 079	-16 000
Föreningskostnader	-12 000	-1 365	-23 000
Styrelseomkostnader	-4 000	-4 024	-8 000
Fritids- och trivselkostnader	-10 000	-944	-3 000
Studieverksamhet	-1 000	0	0
Förvaltningsarvode	-111 000	-106 986	-108 000
Administration	-6 000	-49 075	-6 000
Konsultarvode	-60 000	-56 164	0
Föreningsavgifter	-5 000	-5 035	-5 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-6 040	-6 000
	-232 000	-255 463	-176 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-58 000	-56 000	-59 000
Arbetsgivaravgifter	-19 000	-15 508	-18 500
	-77 000	-71 508	-77 500
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-802 000	-801 507	-802 000
Förbättringar	-147 000	-146 022	-147 000
Markanläggning	-17 000	-16 852	-17 000
	-966 000	-964 381	-966 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-4 682 000	-3 191 237	-3 265 772
RÖRELSERESULTAT	-1 518 000	-275	-153 772
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	4 235	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	121	0
Låneräntor	-95 000	-189 107	-182 000
Räntekostnader skattekonto	0	-112	0
Övriga räntekostnader	0	-80	0
	-95 000	-184 943	-182 000
RESULTAT	-1 613 000	-185 218	-335 772

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