



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

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Vårbohem

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.

- 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 att höjas.

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

#### Föreningens ändamål

att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att anskaffa och förvalta hus i Malmö kommun och att mot ersättning upplåta lägenheter åt medlemmarna med nyttjanderätt under obestämd tid, nämnd bostadsrätt.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1945-09-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1959-07-31 och nuvarande stadgar registrerades 2007-09-21 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

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

#### Styrelsen

Carl Peter Hanström	Ledamot
Marita Jeanette Susan Kennander	Ledamot
Kjell Robert Larsson	Ledamot
Alexandra Helena Strand	Ledamot
Lina Beluga Svahn	Ledamot

Martita Angelica Lanuza	Suppleant
Sven Andreas Mårtensson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Peter Olsson	Ordinarie Extern	Ernst & Young
--------------	------------------	---------------

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-18.

Extra föreningsstämma hölls 2019-09-27. utökad lån pga, brandinspektionen.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Grunden 4		Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via IF.  
Ansvarsförsäkring ingår inte för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

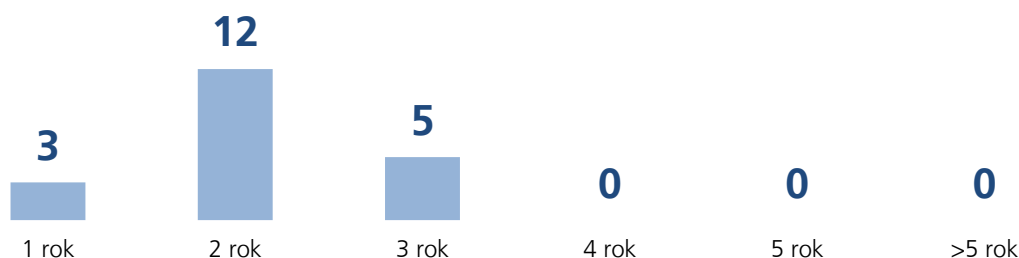
Fastigheten bebyggdes 1946 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1989.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 230 m<sup>2</sup>, varav 1 230 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
föreningslokal	18 m <sup>2</sup>	tills vidare

### Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Nya Tvättmaskiner	2019
reparation brandsystemet	2019

Planerat underhåll	År
ny entré dörr	2021
renovering av takpannor	2022

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC

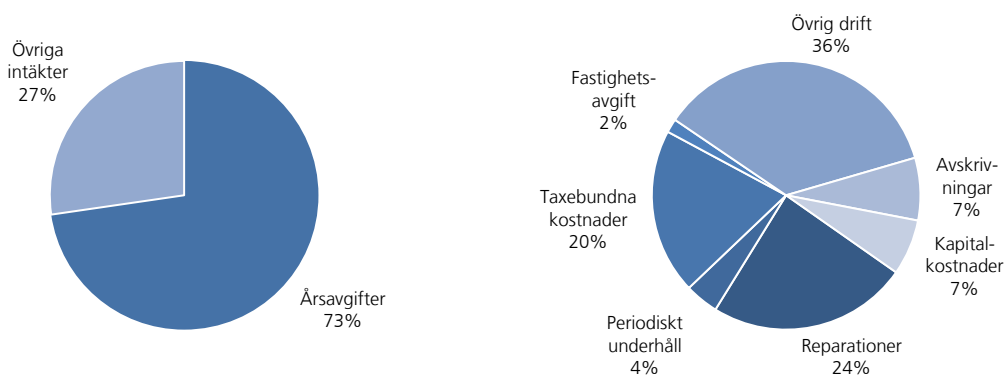
## Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-04-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>65 126</b>	<b>134 616</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 307 116	884 772
Finansiella intäkter	92	195
Minskning kortfristiga fordringar	0	4 510
Ökning av långfristiga skulder	447 942	0
Ökning av kortfristiga skulder	518 230	49 939
	<b>2 273 380</b>	<b>939 416</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 400 524	784 870
Finansiella kostnader	109 856	106 206
Ökning av kortfristiga fordringar	366 139	0
Minskning av långfristiga skulder	0	117 830
	<b>1 876 519</b>	<b>1 008 906</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>461 987</b>	<b>65 126</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>396 861</b>	<b>-69 491</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 1 377 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

Perioden mellan 28/1 t o m den 20/11 hade vi ganska stora problem med tvättstugan. Reparationer av tvättmaskiner och även torktumlare pågick ständigt och det blev dyrt i längden.

Maskinerna var ca 20 år gamla. Därför bestämde vi oss för att köpa in nya. 2 stycken. En tvättmaskin helt ny kostade 46 000,00 samt en begagnad men bra skick kostade 20 000,00

Totalt under året med reparationer, inklusive nya maskinerna landade kostnaden på 71 997,00. Det blev dock både glädje och förtjusning ibland dem boende att vi fick nya maskiner, samt att vi förnyade lite i tvättstugan.

Perioden 1/10 t o m 29/11

Det började brinna i en av lägenheterna och Räddningstjänsten kom, då fungerade inte en av rökluckorna och vi blev noga kollade av brand inspektionen.

Vi fick en begränsad tid att åtgärda felen med brandsystemet.

Vi kontaktade Företaget Brandexperten för hjälp.

Vi blev tvungna att gå till banken och ta ett extra lån för finansiering.

Ett nytt fönster i tvättstugan ( fungerar som en nödutgång ) Det gamla fönstret öppnades åt fel håll.

2 stycken nya rökluckor

Stigbyglar till vindsvåningarna

Stegar i trapphusen för åtkomst till taket

Lift i 3 dagar

Kranbil

Installation av el till nya brandsystemet.

Total kostnad på 295 250,00

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 20 st  
Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 22  
Tillkommande medlemmar: 2  
Avgående medlemmar: 3  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 21

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	773	720	720	728
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 418	4 060	4 156	4 266
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	48	43	37	33
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	141	149	147	127
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	48	50	49	58
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	89	85	88	133
Soliditet (%)	33	40	40	39
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-326	-129	5	18
Nettoomsättning (tkr)	950	884	884	898

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 230 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	249 075	0	0	249 075
Reservfond	7 020	0	0	7 020
Upplåtelseavgifter	25 000	0	0	25 000
Kapitaltillskott	36 002	0	0	36 002
Fond för yttre underhåll	661 441	25 000	0	636 441
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>978 538</b>	<b>25 000</b>	<b>0</b>	<b>953 538</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	2 390 991	-25 000	-129 276	2 545 267
Årets resultat	-326 339	-326 339	129 276	-129 276
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>2 064 651</b>	<b>-351 339</b>	<b>0</b>	<b>2 415 991</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>3 043 189</b>	<b>-326 339</b>	<b>0</b>	<b>3 369 529</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-326 339
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 415 991
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-25 000</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>2 064 652</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

**att i ny räkning överförs**

<u>60 000</u>
<b>2 124 652</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	950 313	883 992
Övriga rörelseintäkter	Not 3	356 803	780
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 307 116</b>	<b>884 772</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 294 981	-678 871
Övriga externa kostnader	Not 5	-105 543	-50 110
Personalkostnader	Not 6	0	-55 889
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-123 167	-123 167
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 523 691</b>	<b>-908 037</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-216 575</b>	<b>-23 265</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		92	195
Räntekostnader och liknande resultatposter		-109 856	-106 206
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-109 764</b>	<b>-106 011</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-326 339</b>	<b>-129 276</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-326 339</b>	<b>-129 276</b>

---

## Balansräkning

---

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark Not 8	8 309 672	8 432 839
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>8 309 672</b>	<b>8 432 839</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>8 309 672</b>	<b>8 432 839</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	5 120	494
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	464 946	59 365
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	359 011	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>829 077</b>	<b>59 859</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	0	6 217
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>0</b>	<b>6 217</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>829 077</b>	<b>66 077</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>9 138 748</b>	<b>8 498 915</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		274 075	274 075
Reservfond		7 020	7 020
Kapitaltillskott		36 002	36 002
Fond för yttre underhåll	Not 11	661 441	636 441
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>978 538</b>	<b>953 538</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		2 390 991	2 545 267
Årets resultat		-326 339	-129 276
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 064 651</b>	<b>2 415 991</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>3 043 189</b>	<b>3 369 529</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	4 119 911	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 119 911</b>	<b>0</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	1 314 174	4 986 143
Leverantörsskulder		602 596	42 612
Skatteskulder		18	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	58 860	100 632
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 975 648</b>	<b>5 129 387</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>9 138 748</b>	<b>8 498 915</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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Byggnader	84 år	84 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Årsavgifter	950 291	883 992
Öresutjämning	22	0
	<b>950 313</b>	<b>883 992</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Försäkringsersättning	355 843	0
Övriga intäkter	960	780
	<b>356 803</b>	<b>780</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	37 181	31 150
	Fastighetsskötsel beställning	1 058	12 778
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	1 313
	Snöröjning/sandning	938	0
	Städning entreprenad	39 935	33 539
	Städning enligt beställning	0	1 750
	Hissbesiktning	0	3 513
	Myndighetstillsyn	7 294	0
	Sophantering	0	1 358
	Gård	0	1 747
	Serviceavtal	29 005	27 199
	Förbrukningsmateriel	1 934	11 153
	Störningsjour och larm	0	915
	Brandskydd	289 245	0
		<b>406 589</b>	<b>126 415</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	7 595	24 702
	Källare	0	8 189
	Entré/trapphus	19 819	1 663
	Lås	0	798
	VVS	0	11 679
	Elinstallationer	0	23 432
	Hiss	0	42 323
	Fönster	0	1 094
	Vattenskada	365 843	0
		<b>393 257</b>	<b>113 879</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Tvättstuga	66 000	0
		<b>66 000</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	59 348	54 045
	Värme	173 933	185 404
	Vatten	58 958	62 332
	Sophämtning/renhållning	33 868	31 895
	Grovsopor	0	4 807
		<b>326 107</b>	<b>338 483</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	55 153	53 132
	Kabel-TV	20 335	19 732
		<b>75 488</b>	<b>72 864</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>27 540</b>	<b>27 230</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 294 981</b>	<b>678 871</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Tele- och datakommunikation	120	99
	Juridiska åtgärder	29 531	0
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	13 125	13 100
	Föreningskostnader	9 244	2 138
	Styrelseomkostnader	722	654
	Förvaltningsarvode	18 884	17 560
	Förvaltningsarvodena övriga	644	0
	Administration	4 523	16 559
	Korttidsinventarier	28 750	0
		<b>105 543</b>	<b>50 110</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	0	44 820
	Sociala kostnader	0	11 069
		<b>0</b>	<b>55 889</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	123 167	123 167
		<b>123 167</b>	<b>123 167</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	11 242 731	11 242 731
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>11 242 731</b>	<b>11 242 731</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 809 892	-2 686 725
	Årets avskrivningar enligt plan	-123 167	-123 167
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 933 059</b>	<b>-2 809 892</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>8 309 672</b>	<b>8 432 839</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	837 514	837 514
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	10 200 000	8 849 000
	Taxeringsvärde mark	6 000 000	3 377 000
		<b>16 200 000</b>	<b>12 226 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	16 200 000	12 177 000
	Lokaler	0	49 000
		<b>16 200 000</b>	<b>12 226 000</b>

<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto	2 959	165
	Skattefordran	0	292
	Klientmedel hos SBC	461 987	58 908
		<b>464 946</b>	<b>59 365</b>
<b>Not 10</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Försäkringsersättning	359 011	0
		<b>359 011</b>	<b>0</b>
<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	636 441	676 155
	Reservering enligt stadgar	25 000	22 786
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-62 500
	<b>Vid årets slut</b>	<b>661 441</b>	<b>636 441</b>

**Not 12** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2019-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Belopp 2018-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Handelsbanken	2,060 %	1 854 077	1 939 647	2022-09-01
Handelsbanken	2,070 %	1 800 778	1 867 266	2022-09-01
Handelsbanken	2,500 %	1 179 230	1 179 230	2020-02-13
Handelsbanken	1,500 %	200 000	0	2021-12-30
Handelsbanken	1,400 %	400 000	0	2024-10-30
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>5 434 085</b>	<b>4 986 143</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 314 174	-4 986 143	
		<b>4 119 911</b>	<b>0</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 759 365 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

**Not 13** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	11 003 000	11 003 000

**Not 14** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Ränta	11 121	19 722
Avgifter och hyror	47 739	80 910
	<b>58 860</b>	<b>100 632</b>



**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

Vi bör titta över möjligheten/kostnaden med en ny entré dörr.

---

**Styrelsens underskrifter**

---

MALMÖ den 11 / 2 2020



Carl Peter Hanström  
Ledamot



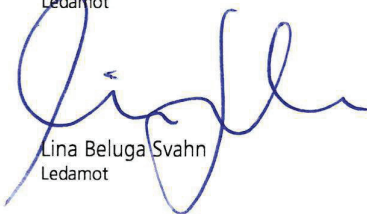
Marita Jeanette Susan Kennander  
Ledamot



Kjell Robert Larsson  
Ledamot



Alexandra Helena Stränd  
Ledamot



Lina Beluga Svahn  
Ledamot

Vårrevisionsberättelse har lämnats den 28/4 2020

Ernst & Young AB



Peter Olsson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vårbohem, 746000-1956

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vårbohem för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 misstag.


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

#### Revisorns ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat. 

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Vårbohem för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 trygghande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 28 april 2020

Ernst & Young AB



Peter Olsson  
Auktoriserad revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2020</b>	<b>Utfall 2019</b>	<b>Budget 2019</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	972 000	950 291	883 000
Öresutjämning	0	22	0
Försäkringsersättning	0	355 843	0
Övriga intäkter	0	960	0
	<b>972 000</b>	<b>1 307 116</b>	<b>883 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel entreprenad	-33 000	-37 181	-21 000
Fastighetsskötsel beställning	-6 000	-1 058	-2 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-1 000	0	-4 000
Snöröjning/sandning	0	-938	0
Städning entreprenad	-35 000	-39 935	-36 000
Städning enligt beställning	-2 000	0	-1 000
Hissbesiktning	-4 000	0	-6 000
Myndighetstillsyn	0	-7 294	0
Sopphantering	-1 000	0	-1 000
Gård	-3 000	0	-2 000
Serviceavtal	-29 000	-29 005	-28 000
Förbrukningsmateriel	-5 000	-1 934	-2 000
Störningsjour och larm	-1 000	0	0
Brandskydd	0	-289 245	0
	<b>-120 000</b>	<b>-406 589</b>	<b>-103 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-58 000	0	-50 000
Tvättstuga	0	-7 595	0
Entré/trapphus	0	-19 819	0
Vattenskada	0	-365 843	0
	<b>-58 000</b>	<b>-393 257</b>	<b>-50 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Tvättstuga	-45 000	-66 000	0
Entré/trapphus	0	0	-50 000
	<b>-45 000</b>	<b>-66 000</b>	<b>-50 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-57 000	-59 348	-49 000
Värme	-193 000	-173 933	-191 000
Vatten	-63 000	-58 958	-61 000
Sophämtning/renhållning	-34 000	-33 868	-30 000
Grovsopor	-6 000	0	0
	<b>-353 000</b>	<b>-326 107</b>	<b>-331 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-56 000	-55 153	-54 000
Kabel-TV	-21 000	-20 335	-21 000
	<b>-77 000</b>	<b>-75 488</b>	<b>-75 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-28 000	-27 540	-28 000
	<b>-28 000</b>	<b>-27 540</b>	<b>-28 000</b>

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2020</b>	<b>Utfall 2019</b>	<b>Budget 2019</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Tele- och datakommunikation	-1 000	-120	-1 000
Juridiska åtgärder	0	-29 531	0
Hysesförluster	0	0	0
Revisionsarvode extern revisor	-14 000	-13 125	-14 000
Föreningskostnader	-3 000	-9 244	0
Styrelseomkostnader	-1 000	-722	-2 000
Förvaltningsarvode	-19 000	-18 884	-21 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	-644	-3 000
Administration	-8 000	-4 523	-6 000
Korttidsinventarier	0	-28 750	0
	<b>-46 000</b>	<b>-105 543</b>	<b>-47 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-45 000	0	-45 000
Arbetsgivaravgifter	-12 000	0	-11 000
	<b>-57 000</b>	<b>0</b>	<b>-56 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-124 000	-123 167	-124 000
	<b>-124 000</b>	<b>-123 167</b>	<b>-124 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-908 000</b>	<b>-1 523 691</b>	<b>-864 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>64 000</b>	<b>-216 575</b>	<b>19 000</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	92	0
Låneräntor	-108 000	-109 341	-108 000
Övriga räntekostnader	0	-515	0
	<b>-108 000</b>	<b>-109 764</b>	<b>-108 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-44 000</b>	<b>-326 339</b>	<b>-89 000</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)