



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

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

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

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

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

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

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

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

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

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

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

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vakten nr 1

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2047.
- 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 1995-05-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-01-12 och nuvarande stadgar registrerades 2007-09-06 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Huddinge.

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

Styrelsen

Lars Bertil Hultberg	Ledamot
Irma Åsa Katarina Pålhag	Ledamot
Per Anders Wiktor Schierbeck	Ledamot
Kjell Åke Skoog	Ledamot
Sofia Elisabeth Welander	Ledamot

Carl Axel Stefan Norén	Suppleant
Bitte Britt-Marie Margareta Wallin	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Carl Axel Stefan Norén, Per Anders Wiktor Schierbeck, Kjell Åke Skoog, Bitte Britt-Marie Margareta Wallin och Sofia Elisabeth Welander.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson
Camilla Lindstaf

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

Toresson Revision AB
Toresson Revision AB

Valberedning

Galina Ardebäck
Fredrik Ljungberg

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vakten 16	1996	Huddinge

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

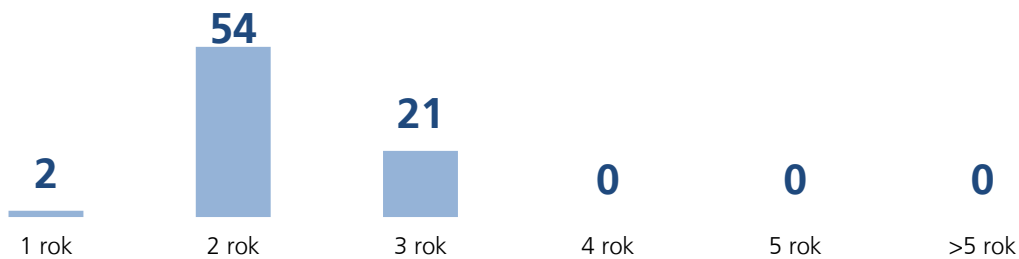
Fastigheten bebyggdes 1996 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1997.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 514 m², varav 4 184 m² utgör lägenhetsyta och 330 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 77 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Relaxrum och bastu Borgbacken
Tvättstuga Borgbacken
Tvättstuga Vaktstigen
Cykelrum Borgbacken och
Vaktstigen
Föreningslokal Borgbacken

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2047.
Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Polering av golv	2019	Borgbacken / Vaktstigen
Säkerhetsbesiktning av lekplats	2019	Borgbacken / Vaktstigen
Genomgång av Undercentral	2019	Borgbacken
Genomgång av tvätt utrustning	2019	Borgbacken / Vaktstigen
Systematiskt brandskyddsarbete	2019	Borgbacken / Vaktstigen
Energideklaration	2019	Borgbacken / Vaktstigen
Genomgång av hissar	2019	Borgbacken / Vaktstigen
Besiktning av snörasskydd	2019	Borgbacken / Vaktstigen
Besiktning av sprickor i trapphus	2019	Borgbacken / Vaktstigen
Markering av parkeringsplatser	2019	Borgbacken / Vaktstigen
Spolning av avloppstam	2019	Borgbacken / Vaktstigen
Genomgång av Tvätt utrusning	2019	Borgbacken / Vaktstigen
Översyn av trappbelysning	2019	Borgbacken / Vaktstigen
Besiktning av sprickor i trapphus och eventuellt underhåll	2019	Borgbacken / Vaktstigen
Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning av trapphus	2020	Borgbacken / Vaktstigen
Målning av parkeringsplatser	2020	Borgbacken / Vaktstigen
Spolning avloppstam	2020	Borgbacken / Vaktstigen
Polering av golv	2021	Borgbacken / Vaktstigen
Byte av undercentral	2021	Borgbacken

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning	SBC
Teknisk Förvaltning	Stoft Fastighets Teknik AB
Jourfirma	Dygnet runt service
Serviceavtal för Tvättstugor	Söderkyl AB
Snöröjning och gräsklippning	Blidborgs Fastighetservice AB
Översyn av Hissar	Kone Hissar AB
Larm i hissar	Securitas Larm
Städning trapphus m.m	mm Easy Städservice

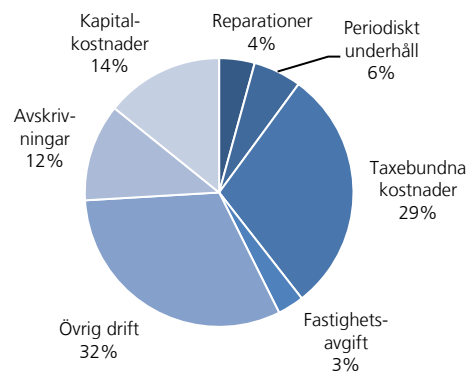
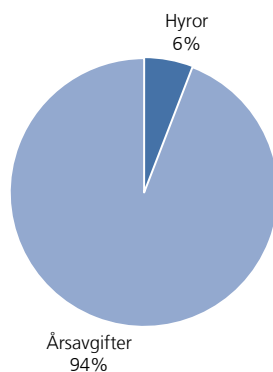
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-01-01 med 200 kr/kvm.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 893 628	3 833 496
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 164 016	4 135 094
Finansiella intäkter	14 767	650
Minskning kortfristiga fordringar	45 335	51 271
Ökning av kortfristiga skulder	73 797	0
	4 297 915	4 187 015
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 430 629	2 825 703
Finansiella kostnader	466 731	496 010
Minskning av långfristiga skulder	748 300	748 300
Minskning av kortfristiga skulder	0	56 870
	3 645 659	4 126 883
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 545 883	3 893 628
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	652 255	60 132

*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

- Genomförande av OVK - godkänd
- Fiberinstallation
- Uppdaterat trapphus- och gårdsbelysning (ledkonvertering)
- Vår- och höststädning
- Nya trädgårdsmöbler
- Inspektion av lekplatsutrustning - godkänd
- Montering av dörrstängare och dörrstopp på samtliga källar- och cykelrumsdörrar

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 77 st
Överlåtelse under året: 6 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 92
Tillkommande medlemmar: 6
Avgående medlemmar: 6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 92

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	932	932	932	932
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 281	8 459	8 638	8 817
Elkostnad/m ² totalyta	33	31	27	25
Värmekostnad/m ² totalyta	120	120	119	121
Vattenkostnad/m ² totalyta	29	31	30	29
Kapitalkostnader/m ² totalyta	103	110	129	172
Soliditet (%)	37	35	34	33
Resultat efter finansiella poster (tkr)	899	432	1 028	813
Nettoomsättning (tkr)	4 144	4 120	4 120	4 087

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 184 m² bostäder och 330 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	9 651 000	0	0	9 651 000
Upplåtelseavgifter	21 000	0	0	21 000
Fond för yttre underhåll	5 716 772	62 760	0	5 654 012
S:a bundet eget kapital	15 388 772	62 760	0	15 326 012
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	4 272 184	-62 760	431 976	3 902 969
Årets resultat	899 368	899 368	-431 976	431 976
S:a fritt eget kapital	5 171 552	836 608	0	4 334 944
S:a eget kapital	20 560 324	899 368	0	19 660 956

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	899 368
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	4 334 944
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-62 760
summa balanserat resultat	5 171 552

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	5 171 552
----------------------------------	------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 144 156	4 119 598
Övriga rörelseintäkter	Not 3	19 860	15 496
Summa rörelseintäkter		4 164 016	4 135 094
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 092 306	-2 425 040
Övriga externa kostnader	Not 5	-200 612	-258 351
Personalkostnader	Not 6	-137 711	-142 312
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-382 056	-382 056
Summa rörelsekostnader		-2 812 684	-3 207 759
RÖRELSERESULTAT		1 351 332	927 336
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 767	650
Räntekostnader och liknande resultatposter		-466 731	-496 010
Summa finansiella poster		-451 964	-495 360
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		899 368	431 976
ÅRETS RESULTAT		899 368	431 976

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	51 160 857	51 542 912
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		51 160 857	51 542 912
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		51 160 857	51 542 912
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	3 167 796	2 571 355
Summa kortfristiga fordringar		3 167 796	2 571 355
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Not 11		
Kortfristiga placeringar		0	49 000
		0	49 000
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 393 280	1 333 801
Summa kassa och bank		1 393 280	1 333 801
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 561 077	3 954 156
SUMMA TILLGÅNGAR		55 721 933	55 497 068

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 672 000	9 672 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	5 716 772	5 654 012
Summa bundet eget kapital		15 388 772	15 326 012
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 272 184	3 902 969
Årets resultat		899 368	431 976
Summa fritt eget kapital		5 171 552	4 334 944
SUMMA EGET KAPITAL		20 560 324	19 660 956
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	33 897 432	34 645 732
Summa långfristiga skulder		33 897 432	34 645 732
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	748 300	748 300
Leverantörsskulder		131 246	189 089
Skatteskulder		2 376	8 233
Övriga skulder		0	1 228
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	382 255	243 530
Summa kortfristiga skulder		1 264 177	1 190 380
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 721 933	55 497 068

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	2019	2018
Byggnader	144 år	144 år
Inventarier	Fullt avskriven	10 år
Kodlås	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	3 901 306	3 901 306
Hyror parkering	74 250	66 188
Hyror garage	106 414	91 046
Hyror antennplats	61 997	61 016
Öresutjämnning	190	43
	4 144 156	4 119 598

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Försäkringsersättning	20 000	15 496
Övriga intäkter	-140	0
	19 860	15 496

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	33 250	14 250
	Fastighetsskötsel gård beställning	9 500	9 500
	Snöröjning/sandning	128 427	181 588
	Städning entreprenad	128 161	99 083
	Städning enligt beställning	0	7 746
	Mattvätt/Hyrmattor	18 755	19 398
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	46 250
	Hissbesiktning	12 293	11 983
	Myndighetstillsyn	1 814	1 710
	Gemensamma utrymmen	7 912	299
	Gård	15 177	0
	Serviceavtal	102 445	96 548
	Förbrukningsmateriel	16 555	8 121
	Teleport/hissanläggning	308	0
	Störningsjour och larm	0	9 120
	Brandskydd	23 750	83 763
		498 347	589 358
	Reparationer		
	Tvättstuga	18 171	54 987
	Lås	33 951	21 311
	VVS	2 525	12 549
	Ventilation	0	1 125
	Elinstallationer	68 425	9 769
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	14 757
	Hiss	6 819	0
	Mark/gård/utemiljö	10 605	0
	Vattenskada	0	20 006
		140 496	134 504
	Periodiskt underhåll		
	Ventilation	0	458 750
	Elinstallationer	176 443	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	14 733	0
		191 176	458 750
	Taxebundna kostnader		
	El	146 943	138 771
	Värme	542 302	541 370
	Vatten	131 126	141 613
	Sophämtning/renhållning	130 191	111 682
	Grovsopor	11 076	9 322
		961 638	942 758
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	82 022	79 839
	Kabel-TV	111 646	106 159
	Bredband	952	4 284
		194 620	190 282
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	106 029	109 389
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 092 306	2 425 040

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	919	2 877
	Tele- och datakommunikation	3 883	2 984
	Juridiska åtgärder	0	17 500
	Inkassering avgift/hyra	1 700	850
	Revisionsarvode extern revisor	16 275	16 275
	Föreningskostnader	11 830	7 258
	Fritids- och trivselkostnader	0	3 014
	Förvaltningsarvode	123 348	119 590
	Administration	14 213	13 999
	Korttidsinventarier	13 250	14 578
	Konsultarvode	15 064	52 375
	Tidningar facklitteratur	0	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	130	6 600
		200 612	258 351

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	110 860	113 800
	Sociala kostnader	26 851	28 512
		137 711	142 312

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	363 000	363 000
	Förbättringar	19 056	19 056
		382 056	382 056

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	64 246 745	64 246 745
	Utgående anskaffningsvärde	64 246 745	64 246 745
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-12 703 833	-12 321 777
	Årets avskrivningar enligt plan	-382 056	-382 056
	Utgående avskrivning enligt plan	-13 085 888	-12 703 833
	Planenligt restvärde vid årets slut	51 160 857	51 542 912
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	11 550 000	11 550 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	43 000 000	40 506 000
	Taxeringsvärde mark	24 000 000	16 738 000
		67 000 000	57 244 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	67 000 000	56 600 000
	Lokaler	0	644 000
		67 000 000	57 244 000
Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	422 876	422 876
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	422 876	422 876
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-422 876	-422 876
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-422 876	-422 876
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	11 225	9 402
	Klientmedel hos SBC	3 152 603	2 559 827
	Fordringar	3 968	2 126
		3 167 796	2 571 355

Not 11 KORTFRISTIGA
PLACERINGAR

	Nominellt värde	Bokfört värde 2019-12-31	Verkligt värde 2019-12-31	Bokfört värde 2018-12-31
HANDELSB 962AN 190211	50 000	0	0	49 000
HANDELSB 112AY	50 000	0	0	0
		0	0	49 000

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	5 654 012	5 591 252
Reservering enligt stadgar	62 760	62 760
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	5 716 772	5 654 012

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,300 %	13 449 501	13 592 201	2022-12-31
Handelsbanken	1,490 %	12 152 846	12 282 478	2022-09-01
Handelsbanken	1,220 %	9 043 385	9 519 353	2024-10-30
Summa skulder till kreditinstitut		34 645 732	35 394 032	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-748 300	-748 300	
		33 897 432	34 645 732	

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	49 575 000	49 575 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

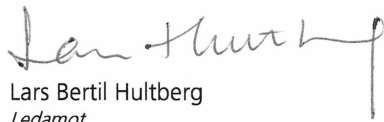
	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda intäkter	0	-107 600
Ränta	46 574	47 557
Avgifter och hyror	335 681	303 573
Städning entreprenad	0	0
	382 255	243 530

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Stampsplning

Styrelsens underskrifter

HUDDINGE den 21/4 2020



Lars Bertil Hultberg
Ledamot



Irma Åsa Katarina Pålhag
Ledamot



Per Anders Wiktor Schlerbeck
Ledamot

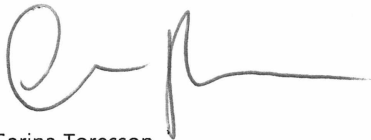


Kjell Åke Skoog
Ledamot



Sofia Elisabeth Welander
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 21/4 2020



Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vakten nr 1, org.nr 769600-8437.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Vakten nr 1 för räkenskapsåret 2019.

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 2019 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 Vakten nr 1 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 21 april 2020



Carina Toresson

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	4 345 800	3 901 306	3 901 000
Hyror parkering	79 000	74 250	93 600
Hyror garage	116 000	106 414	110 400
Hyror antennplats	66 300	61 997	65 000
Öresutjämning	0	190	0
Försäkringsersättning	0	20 000	0
Övriga intäkter	0	-140	0
	4 607 100	4 164 016	4 170 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-10 000	0	-11 000
Fastighetskötsel beställning	-3 000	0	-2 000
Fastighetskötsel gård entreprenad	-15 000	-33 250	-20 000
Fastighetskötsel gård beställning	-24 000	-9 500	-24 000
Snöröjning/sandning	-150 000	-128 427	-150 000
Städning entreprenad	-104 000	-128 161	-100 000
Städning enligt beställning	-10 000	0	-10 000
Mattvätt/Hyrmattor	-20 000	-18 755	-20 000
Hissbesiktning	-15 000	-12 293	-15 000
Myndighetstillsyn	-2 000	-1 814	-2 000
Bevakning	0	0	-10 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	-7 912	-1 000
Gård	-5 000	-15 177	-1 000
Serviceavtal	-115 000	-102 445	-200 000
Förbrukningsmateriel	-20 000	-16 555	-13 000
Teleport/hissanläggning	-10 000	-308	0
Störningsjour och larm	-4 000	0	-10 000
Brandskydd	-1 000	-23 750	-15 000
	-509 000	-498 347	-604 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-250 000	0	-84 000
Tvättstuga	-20 000	-18 171	65 000
Lås	-10 000	-33 951	20 000
VVS	-5 000	-2 525	30 000
Värmeanläggning/undercentral	0	0	3 000
Ventilation	0	0	1 500
Elinstallationer	0	-68 425	75 000
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	0	6 000
Hiss	-7 000	-6 819	0
Mark/gård/utemiljö	-5 000	-10 605	0
Vattenskada	-40 000	0	30 000
	-337 000	-140 496	146 500
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-20 000
Gemensamma utrymmen	0	0	-217 000
Elinstallationer	0	-176 443	0
Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	-14 733	0
Hiss	0	0	-75 000
	0	-191 176	-312 000

Taxebundna kostnader			
El	-145 000	-146 943	-130 000
Värme	-564 000	-542 302	-560 000
Vatten	-142 000	-131 126	-136 000
Sophämtning/renhållning	-117 000	-130 191	-103 000
Grovsopor	-10 000	-11 076	-10 000
	-978 000	-961 638	-939 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-84 000	-82 022	-83 000
Kabel-TV	-111 000	-111 646	-109 000
Bredband	-157 000	-952	-5 000
	-352 000	-194 620	-197 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-112 538	-106 029	-111 000
	-112 538	-106 029	-111 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-3 000	-919	-4 000
Tele- och datakommunikation	-4 000	-3 883	-4 000
Juridiska åtgärder	0	0	-20 000
Inkassering avgift/hyra	0	-1 700	-1 000
Revisionsarvode extern revisor	-17 000	-16 275	-17 000
Föreningskostnader	-8 000	-11 830	-1 000
Styrelseomkostnader	0	0	-6 000
Fritids- och trivselkostnader	-4 000	0	-10 000
Förvaltningsarvode	-126 000	-123 348	-122 000
Administration	-14 000	-14 213	-14 000
Korttidsinventarier	0	-13 250	0
Konsultarvode	0	-15 064	0
Tidningar facklitteratur	0	0	-1 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	-130	-7 000
	-176 000	-200 612	-207 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-150 000	-110 860	-120 000
Arbetsgivaravgifter	-48 000	-26 851	-40 000
	-198 000	-137 711	-160 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-363 000	-363 000	-363 000
Förbättringar	-20 000	-19 056	-20 000
	-383 000	-382 056	-383 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-3 045 538	-2 812 684	-2 766 500
RÖRELSERESULTAT	1 561 562	1 351 332	1 403 500
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	55	0
Vinst försäljn korta värdep	0	14 712	0
Låneräntor	-513 000	-466 594	-513 000
Övriga räntekostnader	0	-137	0
	-513 000	-451 964	-513 000
RESULTAT	1 048 562	899 368	890 500

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