



# 2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Vasaborgen



# 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 bostads-

rättsföreningen. 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.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)



### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-04-12.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Degeln 2	1938	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1910 och består av 1 flerbostadshus.

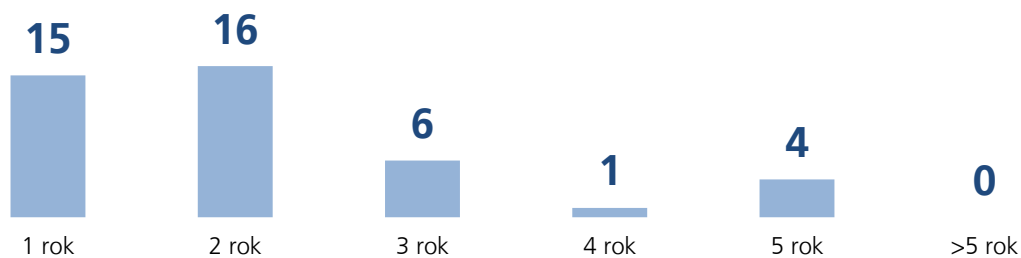
Värdeåret är 1949.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 531 m<sup>2</sup>, varav 2 978 m<sup>2</sup> utgör boyta och 553 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 42 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Restaurang	157 m <sup>2</sup>	2023-11-30
Apotek	263 m <sup>2</sup>	2026-09-30
Förrådslokal under mark	25 m <sup>2</sup>	2022-12-31
Basstation för telefoni	8 m <sup>2</sup>	2027-06-30
Ej uthyrd lokal Ryttargång	38 m <sup>2</sup>	-
Ej uthyrd lokal under mark	62 m <sup>2</sup>	-

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2028.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av innergård	2021	Fler uteplatser, gemensam grill, målning, en trappa helrenoverades.
Förbättrat skalskydd	2020 - 2021	Samtliga portar mot gator och innergård samt till källare och vind får nya lås.
Spolning/rensning av avlopp	2020	Spolning, rensning och slipning av avlopp.
Minska radonhalt	2020 - 2021	Radonhalten är hög i vissa bostadsrätter på Karlbergsvägen 43B och rökkanaler har tätats. Ytterligare åtgärder krävs.
Helrenovering av balkonger mot Torsgatan våning 1-3	2020 - 2021	Besiktning genomförd 2017 rekommenderade en helrenovering.
Takrenovering	2019	Bättringsmålning av tak i enighet med utförd besiktning.
Hissrenovering	2019	Hissrenovering på Karlbergsvägen 43A. Efter säkerhetsgenomgång åtgärdades mindre brister i samtliga hissar.
Elkablar i stuprännor	2019 - 2020	Byte av trasiga stuprännor, installation av elkablar samt nya skenor på taket för att fästa säkerhetslinor.
Avloppsstammar i källaren	2017	Byte av avloppsstammar i källaren har genomförts.
Spolning av köks- och badrumsstammar	2017	Spolning av köks- och badrumsstammar.
Renovering värmeledning	2017 - 2018	Läcksökning på värmesystem och byta av läckande ventiler på stråk.
Byte av portar Karlbergsvägen	2017	Portar mot Karlbergsvägen byttes ut mot ekportar.
Punktrenovering av fasad	2017	Punktrenovering.
Takstegar och handledare på taket	2017	Montage av takstegar och handledare för säkrare takarbete t.ex. sotning och skottning.
Renovering av innergården	2017	Mindre renovering då trädrötter hade tryckt upp stenbeläggning.
Punktrenovering av tak	2016	Punktrenovering.
Stuprännor	2016	Utbyte av vissa stuprännor.
Trapphus	2015 - 2016	Större renovering av trapphusen har genomförts bl.a. ommålning och byte av armatur.
Uppgradering av bredband	2014 - 2015	Installation av fiber.
Utbyte av fjärrvärmepump	2013	
Spolning och filmning av stammar	2013	
Stambyte i kök och badrum	1983	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Utbyte av radiatorventiler	2022	Samtliga bostadsrätter
Minska radonhalt	2022	Arbetet fortsätter för att komma till rätta med problemet.
Underhåll av dusch och WC	2022	Källare
Renovering av innergård	2022	Fler cykelställ och konstruktion av trappa från bostadsrätt i markplan.
Renovering källare	2022	Efter vattenskada
Renovering hiss	2023	Karlbergsvägen 43 B
Målning fönster	2023	Syd och väst cirka 270 båggar
Renovering/flytt av förråd	2023	Vind/källare
OVK-besiktning	2023	Rutinmässigt vart 6 år
Målning fönster	2025	Övriga fönster cirka 270 båggar
Spolning/rensning av avlopp	2025	
Putsrenovering gatufasader	2028	
Utbyte varmvattenstråk	2028	Källare
Utbyte plåttak	2028	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Järva förvaltning AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning - jour	Securitas Sverige AB
Takskottning / snöröjning	Johanneshovs Plåtslageri
Kabel TV	Comhem AB
Lås och nycklar	Storstadens Lås
Städning gemensamhetsutrymmen	Mickes Fönsterputs och Städ AB
Sophantering / återvinning avfall	Stockholms Vatten och Avfall
Fastighetsförsäkring	Folksam
Skadedjursbekämpning	Anticimex

### Hållbarhetsinformation

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

### Övrig information

#### Särskild granskning av föreningens förvaltning

Under sommaren 2021 ansökte sex medlemmar som tillsammans representerade fem bostadsrätter - Josephine Andersson, Jessica Kärrberg, Caroline Rossi, Ulla Ryder, Filip Nilsson-Ström och Amanda Salmela - om särskild granskning av föreningens förvaltning. Man uppgav bland annat att man hade starka skäl till att styrelsen agerat utanför sin behörighet och sina befogenheter som orsak till sin ansökan.

Creo Advokater under ledning av Jörn Liljeström utsågs av Bolagsverket att göra granskningen. Granskningen påbörjades under 2021 och föreningen väntar på yttrandet.

För en smidig och för föreningen kostnadseffektivare granskning fick Creo Advokater omgående behörighet i SBC-portalen. Detta innebär att de fick direkt egen åtkomst till samtliga årsredovisningar, stämmoprotokoll, styrelseprotokoll, leverantörsregister, fakturor, med mera.

Styrelsen beräknar att den särskilda granskningen tagit cirka tio extra arbetsdagar i anspråk för styrelsens medlemmar.

## Föreningens ekonomi

Föreningen har från 1 januari 2021 tillämpat K3 som redovisningsprincip efter rekommendation av SBC. Detta innebär att man aktiverar underhållskostnader och skriver av dem under deras förväntade livslängd.

Vid sidan av löpande underhåll har föreningen bland annat:

- Totalrenoverat balkonger mot Torsgatan på våning 1-3. Kostnaden för detta uppgick till knappt 690 KSEK (inklusive moms), inklusive kvalitetskontroll och skrivs av på 30 år. Föreningen har fullt ansvar för dessa balkonger.
- Föreningen har bidragit till renoveringen av apotekslokalen som var mycket sliten. Investeringsbidraget på 240 KSEK för renovering av golv, väggar och allmänbelysning och skrivs av på 10 år. Det nya avtalet med Apoteksgruppen Detaljist är tecknat till en marknadsanpassad hyra.
- Renoverat en trappa mot innergården. Initialt offererades 50 KSEK för två trappor men entreprenören hindrades att genomföra det av styrelsen sanktionerade arbetet av en av trapporna. Totalt blev arbetet därmed dyrare än planerat. Extrakostnader uppkom också i form av juridisk vägledning. Avskrivningstiden för den trappa som kunde färdigställas 2021 är 30 år.

För att bibehålla sitt handlingsutrymme under 2021-2022 har föreningen tagit upp ett 5-årigt lån på 1,5 MSEK. Lånet löper med fast ränta.

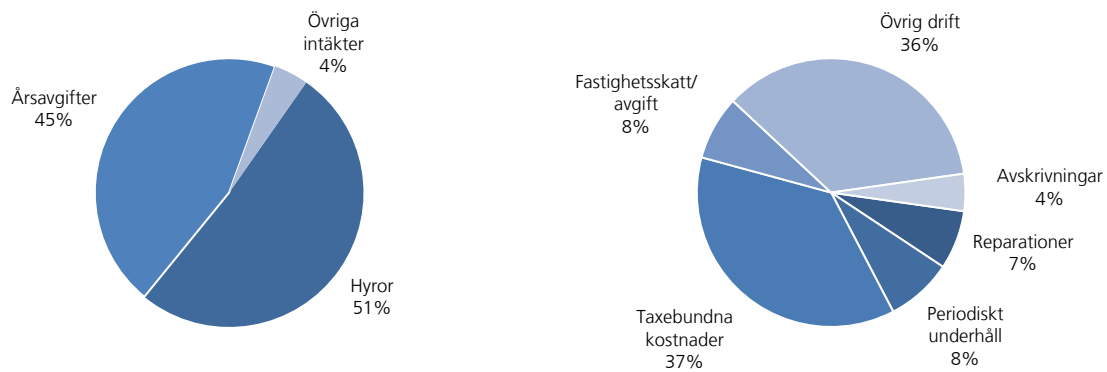
Den av föreningen särskilda granskningen av två års verksamhet uppgick till 75 KSEK inklusive moms under 2021. Creo Advokater, som utför granskningen, räknar med ytterligare max 15 timmar under 2022 för att färdigställa slutrapporten.

Det är värt att notera att avgifterna för bostadsrättshavare varit oförändrad sen 2013.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 639 545</b>	<b>1 559 481</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 251 010	2 179 699
Finansiella intäkter	502	32
Balkongfond	7 084	7 084
Ökning av långfristiga skulder	1 500 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	109 653	0
	<b>3 868 248</b>	<b>2 186 815</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 188 633	2 007 579
Finansiella kostnader	11 053	2 587
Ökning av materiella anläggningstillgångar	946 517	0
Ökning av kortfristiga fordringar	123 411	1 930
Minskning av kortfristiga skulder	0	94 655
	<b>3 269 614</b>	<b>2 106 750</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 238 180</b>	<b>1 639 545</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>598 634</b>	<b>80 065</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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2021 har styrelsen i Brf Vasaborgen hållit 16 protokollförda styrelsemöten varav 10 med den styrelsen som tillträdde vid stämman den 12 april 2021.

Medlemmarna har löpande varje månad fått information om aktiviteter och styrelsebeslut. Informationen har dels publicerats på informationstavlor i trappuppgångarna, dels publicerats i SBC-portalen sbc.se där samtliga medlemmar har egen inloggning.

Förutom årligen löpande arbete så arbetar styrelsen efter en underhållsplan fram till 2028. Planen fastställdes 2020 och togs fram av Projektledarhuset.

### Följande har genomförts under 2021:

- För att öka säkerheten i fastigheten har föreningen bytt lås på portar som vetter mot Torsgatan, Karlbergsvägen och innergård samt på dörrar mot vind och källare. Låskod har införts mellan 21.00 – 07.00 vilket innebär att nyckel krävs för att komma in i fastigheten under dessa tider.
- Vatteninstallationer i samtliga bostadsrätter inspekterades under 2020. Varje medlem har under 2021 fått protokoll avseende sin bostadsrätt för att vid behov agera på denna. Oavsett status har alla rekommenderats att installera fuktvarnare.
- Radonhalten har varit fortsatt hög i hörnlägenheterna på Karlbergsvägen 43B. Tätning av rökkanaler har inte fått önskad effekt och felsökning fortsätter för att hitta en lösning.
- Balkonger som vetter mot Torsgatan på våningarna 1-3 har helrenoverats. Renoveringen som tog fyra månader löpte smidigt med stor förståelse från berörda medlemmar.
- Föreningen har genomfört underhållsarbete på innergården och har för ökad trivsel och umgänge målat, installerat en grill och köpt kompletterande sittgrupper. Visst arbete kvarstår, bland annat att utöka cykelparkeringen i enlighet med medlemmarnas önskan.
- En trappa mot innergården från restaurangen har renoverats då föreningen tidigare inte uppfyllt gällande bygg/säkerhetskrav. Den andra trappan från bostadsrätt i markplan konstrueras tidigt 2022.



- Nytt hyresavtal gällande i fem år har tecknats med Apoteksgruppen Detaljist. Avtalet som gäller från den 1 oktober 2021 innebär att apoteket minskat den yta man hyr till 263 kvm. Föreningen kommer att avskärma lokalen i enlighet med det nya avtalet. Som ett led i det nya avtalet bidrog föreningen till upprustning av golv, väggar och allmänbelysning i lokalen som var i stort renoveringsbehov. Att apoteket valt att minska sin yta gör att föreningen nu har tillgång till en lokal utrustad med kök och WC/dusch ovanpå Ryttagången samt en förrådslokal i källaren.
- Föreningen har via SBC låtit skanna äldre lägenhetsregister. Varje medlem kan nu komma åt samtliga befintliga dokument rörande sin bostadsrätt via SBC-portalerna.
- Från den 1 januari 2021 har föreningen bytt regelverk för sin redovisning från K2 till K3 för att kunna periodisera kostnader. Bytet motiveras med att föreningen har större investeringar i sin underhållsplan under kommande år. Exempelvis kommer balkongrenoveringen att periodiseras i enlighet med det nya regelverket.
- Vindsförråd har inventerats och förteckning över vilket vindsförråd som är kopplat till vilken bostadsrätt har etablerats.
- Föreningen har genomfört två städ- och grillkvällar på innergården och i samband med dessa erbjudit medlemmarna att slänga grovsopor, något som uppskattats och utnyttjats.
- Föreningen har haft möte med en miljöstrateg för att undersöka vad som kan göras för att ytterligare bidra till att minska negativ påverkan på miljön. Rekommendationerna lämnas till kommande styrelse.
- Fastighetsförsäkringen har efter analys och rekommendation av försäkringsmäklare bytts till Folksam med bibehållna villkor dvs. med ett basbelopp på 0,5 samt bostadsrättstillägg. Skadedjursbekämpning hanteras av Anticimex.
- På den årliga strategidagen gick styrelsen bland annat igenom föreningens stadgar för att utvärdera om det finns anledning att modernisera/förtydliga på någon punkt. Frågor har lämnats till SBC för att få deras bedömning om relevans innan eventuellt förslag presenteras på stämma.
- Föreningen har uppdaterat rutiner för överlåtelse av bostadsrätt och vid andrahandsuthyrning. I rutinen för överlåtelse ingår nu även ett välkomstbrev.
- Föreningen har beviljat några nya andrahandsuthyrningar och tar ut 10% av ett basbelopp för att täcka omkostnader för dessa. Vid årsskiftet 2021/22 var sex bostadsrätter uthyrda i andra hand, S. Okret, A Mordenfeld, AS Galjaard och A. Habtom hyr alla ut sina bostadsrätter. Dessutom hyrs två bostadsrätter ägda av Frälsningsarmén ut i andra hand som personalbostäder.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 42 st

Överlåtelser under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 58

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 57

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	338	338	338	338
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	2 082	2 032	2 134	2 158
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	504	0	0	197
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	36	20	23	25
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	158	143	158	163
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	28	19	20	17
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	3	1	2	3
Soliditet (%)	65	88	86	77
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-51	118	-49	209
Nettoomsättning (tkr)	2 181	2 151	2 105	2 116

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 978 m<sup>2</sup> bostäder och 553 m<sup>2</sup> lokaler.

## 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	576 132	0	0	576 132
Upplåtelseavgifter	6 877 539	0	0	6 877 539
Fond för yttre underhåll	588 758	100 000	-198 950	687 708
Balkongfond	106 752	7 085	0	99 667
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>8 149 180</b>	<b>107 085</b>	<b>-198 950</b>	<b>8 241 046</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	-4 073 083	-100 000	316 747	-4 289 831
Årets resultat	-51 256	-51 256	-117 797	117 797
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-4 124 339</b>	<b>-151 256</b>	<b>198 950</b>	<b>-4 172 033</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>4 024 841</b>	<b>-44 171</b>	<b>0</b>	<b>4 069 012</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-51 256
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 973 083
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-100 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-4 124 339</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkta

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>183 392</b>
	<b>-3 940 947</b>

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

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 180 920	2 150 850
Övriga rörelseintäkter	Not 3	70 090	28 849
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 251 010</b>	<b>2 179 699</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 628 089	-1 753 762
Övriga externa kostnader	Not 5	-331 186	-147 698
Personalkostnader	Not 6	-229 357	-106 118
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-103 081	-51 768
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 291 714</b>	<b>-2 059 346</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-40 704</b>	<b>120 352</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		502	32
Räntekostnader och liknande resultatposter		-11 053	-2 587
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-10 551</b>	<b>-2 555</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-51 256</b>	<b>117 797</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-51 256</b>	<b>117 797</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,17	3 084 343	2 870 585
Pågående byggnation	Not 9	645 210	0
Maskiner	Not 10	0	0
Inventarier	Not 11	24 411	39 943
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 753 964</b>	<b>2 910 528</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 756 764</b>	<b>2 913 328</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 13	2 319 468	1 722 094
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	124 672	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 444 140</b>	<b>1 722 094</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 444 140</b>	<b>1 722 094</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>6 200 903</b>	<b>4 635 422</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		7 453 671	7 453 671
Fond för yttre underhåll	Not 15	588 758	687 708
Balkongfond		106 752	99 667
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>8 149 180</b>	<b>8 241 046</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-4 073 083	-4 289 831
Årets resultat		-51 256	117 797
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-4 124 339</b>	<b>-4 172 033</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>4 024 841</b>	<b>4 069 012</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16,17	1 500 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 500 000</b>	<b>0</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		22 069	186 214
Övriga skulder		85 437	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	568 556	380 196
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>676 062</b>	<b>566 410</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>6 200 903</b>	<b>4 635 422</b>

---

## Noter

---

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, vilket kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Undantag från regeln att räkna om jämförelsetalen har tillämpats. Ingångsbalansräkning har upprättats per 2020-01-01.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

Komponentavskrivning tillämpas från och med 2021-01-01. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader		120 år
Fastighetsförbättringar		100 år
Värmeanläggning		5 år
Tak		20 år
Inventarier	5 år	5 år
Fönster		60 år
LED-lampor		60 år
Stomme och grund	10–44 år	
Yttertak	25 år	
Fönster/dörrar och portar	21 år	
Stomkomplettering förening	29 år	
Stomkomplettering medlem	30 år	
Stamledning	25 år	
Värmesystem	30 år	
Fastighetsel inkl. svagström	40 år	

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

<b>Not 2</b>	<b>NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Årsavgifter	1 005 992	1 005 992
	Hyror lokaler momspliktiga	1 137 023	1 109 444
	Hyror lokaler	14 400	14 400
	Elintäkter	900	900
	Avgift andrahandsuthyrning	22 602	20 093
	Öresutjämnning	3	21
		<b>2 180 920</b>	<b>2 150 850</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Fakturerade kostnader	0	3 380
	Försäkringsersättning	62 877	0
	Återbäring försäkringsbolag	0	15 750
	Övriga intäkter	7 213	9 719
		<b>70 090</b>	<b>28 849</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	37 585	31 301
	Fastighetsskötsel beställning	3 763	21 851
	Fastighetsskötsel gård beställning	4 716	0
	Snöröjning/sandning	69 105	7 163
	Städning entreprenad	61 402	58 272
	Sotning	3 695	12 019
	Hissbesiktning	5 389	5 325
	Bevakning	1 122	1 122
	Gemensamma utrymmen	1 369	10 653
	Garage/parkering	0	87
	Gård	9 491	1 620
	Serviceavtal	14 139	13 042
	Förbrukningsmateriel	5 145	14 107
	Störningsjour och larm	0	3 380
	Fordon	0	56
		<b>216 922</b>	<b>179 997</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	21 434	9 469
	Gemensamma utrymmen	7 162	0
	Tvättstuga	9 249	0
	Källare	3 278	0
	Entré/trapphus	19 615	21 742
	Lås	7 252	1 047
	VVS	0	120 446
	Ventilation	3 625	3 119
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 551	7 108
	Hiss	27 954	63 001
	Tak	0	7 891
	Fasad	0	7 198
	Mark/gård/utemiljö	37 362	0
	Skador/klotter/skadegörelse	25 461	17 398
		<b>163 944</b>	<b>258 420</b>

<b>Not 4</b>	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
<b>forts</b>	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Gemensamma utrymmen	58 272	0
	Lås	45 199	0
	VVS	0	43 704
	Värmeanläggning	0	68 790
	Ventilation	79 921	86 456
		<b>183 392</b>	<b>198 950</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	127 796	69 520
	Värme	556 947	503 780
	Vatten	99 777	68 846
	Sophämtning/renhållning	53 372	44 222
	Grovsopor	5 788	0
		<b>843 681</b>	<b>686 368</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	0	190 215
	Självrisk	12 634	23 600
	Kabel-TV	30 238	40 195
		<b>42 872</b>	<b>254 010</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>177 278</b>	<b>176 018</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 628 089</b>	<b>1 753 762</b>

<b>Not 5</b>	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Tele- och datakommunikation	4 416	4 923
	Juridiska åtgärder	133 951	0
	Inkassering avgift/hyra	0	1 350
	Föreningskostnader	437	874
	Fritids- och trivselkostnader	1 166	220
	Förvaltningsarvode	85 458	83 593
	Administration	2 597	3 350
	Korttidsinventarier	26 870	0
	Konsultarvode	76 291	53 388
		<b>331 186</b>	<b>147 698</b>

<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	174 525	79 716
	Sociala kostnader	54 832	26 402
		<b>229 357</b>	<b>106 118</b>



<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Byggnad	0	5 613
	Stomme och grund K3	48 052	0
	Yttertak K3	2 614	0
	Fasader/balkonger K3	5 575	0
	Fönster/dörrar och portar K3	4 356	0
	Stomkomplettering förening K3	5 031	0
	Stomkomplettering medlem K3	9 408	0
	Stamledningar VA K3	3 132	0
	Värmesystem K3	4 077	0
	Förbättringar	0	30 623
	Fastighetsel inkl. svagström K3	5 304	0
	Inventarier	15 532	15 532
		<b>103 081</b>	<b>51 768</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	3 937 694	3 937 694
	Nyanskaffningar	301 307	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>4 239 001</b>	<b>3 937 694</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-1 067 109	-1 030 874
	Årets avskrivningar enligt plan	-87 549	-36 235
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 154 658</b>	<b>-1 067 109</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>3 084 343</b>	<b>2 870 585</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	793 800	793 800
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	37 200 000	37 200 000
	Taxeringsvärde mark	87 400 000	87 400 000
		<b>124 600 000</b>	<b>124 600 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	113 000 000	113 000 000
	Lokaler	11 600 000	11 600 000
		<b>124 600 000</b>	<b>124 600 000</b>

<b>Not 9</b>	<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Balkonger	645 210	0
		<b>645 210</b>	<b>0</b>

<b>Not 10</b> MASKINER	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	29 184	29 184
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>29 184</b>	<b>29 184</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-29 184	-29 184
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-29 184</b>	<b>-29 184</b>
<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Not 11</b> INVENTARIER	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	147 409	147 409
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>147 409</b>	<b>147 409</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-107 466	-91 934
Årets avskrivningar enligt plan	-15 533	-15 533
Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-122 999</b>	<b>-107 467</b>
<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>24 410</b>	<b>39 942</b>

<b>Not 12</b> ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>

<b>Not 13</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Skattekonto	74 602	74 603
	Skattefordran	6 686	7 946
	Klientmedel hos SBC	1 187 689	1 639 545
	Räntekonto hos SBC	1 050 491	0
		<b>2 319 468</b>	<b>1 722 094</b>

<b>Not 14</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Försäkring	113 168	0
	Kabel-TV	10 331	0
	Serviceavtal	1 173	0
		<b>124 672</b>	<b>0</b>

<b>Not 15</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Vid årets början	687 708	624 478
	Reservering enligt stadgar	100 000	340 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-198 950	-276 770
	<b>Vid årets slut</b>	<b>588 758</b>	<b>687 708</b>

<b>Not 16</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats 2021-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>	<b>Belopp 2020-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Handelsbanken	1,260 %	1 500 000	0	2026-06-01
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>1 500 000</b>	<b>0</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			<b>1 500 000</b>	<b>0</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 500 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

<b>Not 17</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	7 450 000	7 450 000

<b>Not 18</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Städning entreprenad	3 130	0
	El	22 874	0
	Värme	85 867	0
	Vatten	14 957	0
	Sophämtning	7 807	0
	Arvoden	95 200	0
	Sociala avgifter	29 912	0
	Ränta	1 575	0
	Avgifter och hyror	286 635	380 196
	Tvättstuga	9 249	0
	Konsultkostnad	11 350	0
		<b>568 555</b>	<b>380 196</b>

**Not 19** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Vänligen se avsnittet "Planerade underhåll".

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Stockholm den / 2022

Annika Berglund  
Ordförande

Johannes Hagstrand  
Ledamot

Filippa Lidman  
Ledamot

Sam Okret  
Ledamot

Anna Sundelius  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Charlie Sundblad  
Intern revisor

# Revisionsberättelse för Bostadsrättsföreningen Vasaborgen 2021

Till årsmötet i Bostadsrättsföreningen Vasaborgen.  
Organisationsnummer 702002-4894

## Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vasaborgen.

### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

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

### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Detta för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Värt att notera för detta år är att vi bytt redovisningsprincip från K2 till K3 vilket medför att vi bl.a. kan periodisera kostnader bättre. Därav kan en del siffror se missvisande ut ex. Not 6 Personalkostnader som innefattar två år.

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

### *Uttalanden*

Enligt min uppfattning ger årsredovisningen en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021. Förvaltningsberättelsen är förenligt med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Jag tillstyrker även att årsmötet fastställer resultatdispositionen.

## Rapport om förvaltning

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsen förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vasaborgen för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

### *Styrelsen ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

### *Revisions ansvar*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet.

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

### *Uttalanden*

Styrelsen ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Charlie Sundblad  
Medlemsrevisor

# 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!





Mycket mer än fastighetsförvaltning

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