



18/19

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Vitalis

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vitalis

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 september 2018 - 31 augusti 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 2008 och 2029.
- 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.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-06-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-12-09 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-12 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

| | |
|---------------------|---------|
| Hans Ahlin | Ledamot |
| Per-Olof Ejdeskog | Ledamot |
| Torolf Ekstrand | Ledamot |
| Marianne Gustafsson | Ledamot |
| Bengt Söneby | Ledamot |

| | |
|----------------|-----------|
| Stig Johansson | Suppleant |
| Linda Larsson | Suppleant |

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Bengt Söneby och Torolf Ekstrand.

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisor

Niklas Feiff

Ordinarie Extern

Feiff Revisionsbyrå

Valberedning

Eva Ringström
Monika Törnkvist

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-12-04.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Säte |
|----------------------|---------|-------|
| Vitalis 1 | - | Trosa |
| Vitalis 2 | 1993 | Trosa |
| Blomman 8 | 1993 | Trosa |

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme, förutom för Nyängsvägen 30A och 30B.

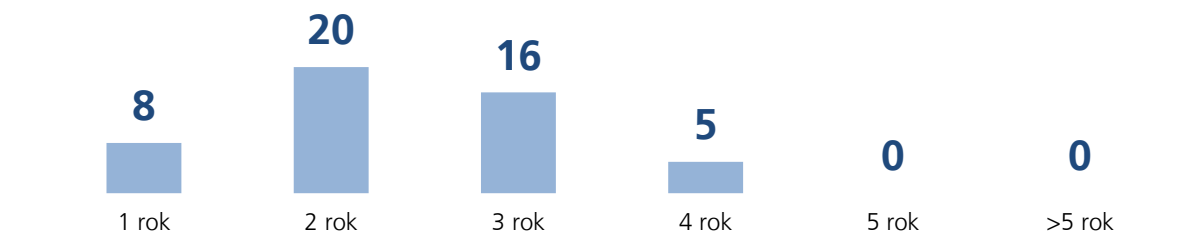
Fastigheternas värdeår är 1995.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 253 m², varav 3 232 m² utgör lägenhetsyta och 21 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 49 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2008 och sträcker sig fram till 2029. Underhållsplanen uppdaterades 20190710.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll | År | |
|--|---------|--|
| Renovering, utökning av parkeringen Smäckbrogatan 30. | 2019 | |
| Renovering av uteplats i huset Smäckbrogatan 30. | 2019 | |
| Uppgradering/renovering av fläktsystem i husen, Smäckbrogatan 26, 28 och 30. | 2019 | |
| Planerat underhåll | År | Kommentar |
| Renovering av entrégolv i Smäckbrogatan 28. | 2019 | Nuvarande golv är trasigt. |
| Byte av alla garagedörrar, 17st | 2019 | Dörrarna är i dåligt skick. |
| Uppgradering/renovering av fläktsystem | 2019/20 | Alla hus på Smäckbrogatan och Vitalisgatan ska åtgärdas. |
| Översyn av VVC-rören i Smäckbrogatan. | 2020 | Läckagerisk. |
| Renovering av entrégolv i Smäckbrogatan 32 | 2021 | Nuvarande golv är trasigt. |
| Rödfärgning av husen | 2021 | Rödfärgades senast 2012 |

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal | Leverantör |
|-----------------------|------------------------------|
| HP | Ventilation |
| Kjellbergs Radio o TV | Radio och TV |
| Trofi | Fibernätet |
| Trofix | Snöröjning och gräsklippning |
| Trosa Städ | Trappstädning |

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är stabil. Vi gjorde en amortering på 400 000 SEK per 2019-01-25 på ett av våra två lån. Vi har sedan 2010 amorterat 4 939 000 SEK, vår nuvarande skuld är 15 086 000 SEK. Enligt underhållsplanen har vi några tunga poster framför oss och det är ommålning av våra fastigheter. Det är dom posterna som ligger bakom den avgiftshöjning vi genomförde per 2018-09-01.

Budgeten för verksamhetsåret 2019/2020 visar på ett underskott på ca 150 000 SEK. Detta beroende på kostnader från underhållsplanen.

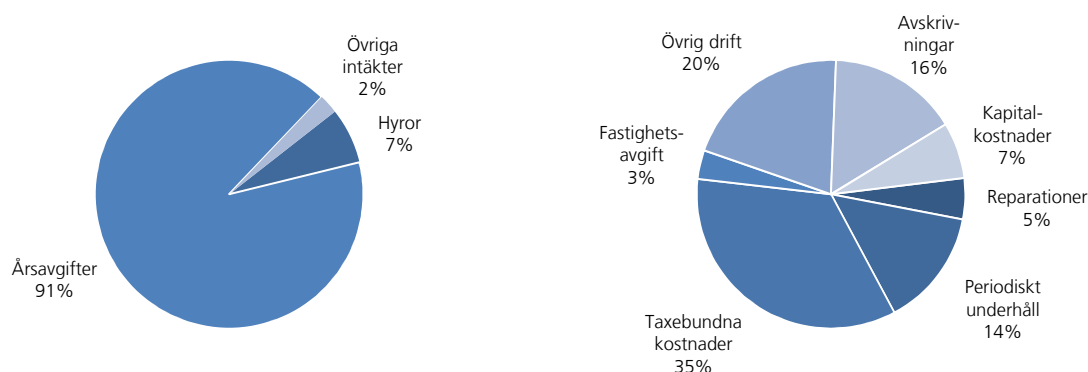
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2017 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2024.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2018-09-01 med 5 %.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | 2018-2019 | 2017-2018 |
|--|------------------|------------------|
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 1 547 528 | 1 778 301 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 2 389 624 | 2 263 693 |
| Finansiella intäkter | 0 | 7 |
| Ökning av kortfristiga skulder | 48 447 | 0 |
| | 2 438 071 | 2 263 700 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 1 674 596 | 1 882 992 |
| Finansiella kostnader | 146 647 | 144 575 |
| Ökning av kortfristiga fordringar | 1 101 | 2 272 |
| Minskning av långfristiga skulder | 400 000 | 250 000 |
| Minskning av kortfristiga skulder | 0 | 214 634 |
| | 2 222 344 | 2 494 473 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 1 763 255 | 1 547 528 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | 215 727 | -230 773 |

*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

Renovering av fläktsystem Smäckbrogatan 26, 28 och 30.

Renovering av uteplats Smäckbrogatan 30.

Utökning, renovering av P-platser på Smäckbrogatan.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 49 st

Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 69 st

Tillkommande medlemmar: 2 st

Avgående medlemmar: 4 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 67 st

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 18/19 | 17/18 | 16/17 | 15/16 |
|--|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 672 | 641 | 641 | 643 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 4 668 | 4 791 | 4 869 | 4 950 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 60 | 53 | 48 | 39 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 95 | 98 | 101 | 99 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 50 | 41 | 44 | 47 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 45 | 44 | 41 | 45 |
| Soliditet (%) | 61 | 60 | 60 | 59 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | 229 | -111 | 209 | 181 |
| Nettoomsättning (tkr) | 2 337 | 2 225 | 2 225 | 2 228 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 232 m² bostäder och 21 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 | 18 702 508 | 0 | 0 | 18 702 508 |
| Upplåtelseavgifter | 3 855 684 | 0 | 0 | 3 855 684 |
| Fond för yttre underhåll | 728 707 | 103 665 | 0 | 625 042 |
| S:a bundet eget kapital | 23 286 899 | 103 665 | 0 | 23 183 234 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | 591 453 | -103 665 | -110 793 | 805 910 |
| Årets resultat | 228 739 | 228 739 | 110 793 | -110 793 |
| S:a fritt eget kapital | 820 191 | 125 074 | 0 | 695 118 |
| S:a eget kapital | 24 107 090 | 228 739 | 0 | 23 878 352 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|----------------|
| årets resultat | 228 739 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | 695 117 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -103 665 |
| summa balanserat resultat | 820 191 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|----------------------------------|----------------|
| att i ny räkning överförs | 820 191 |
|----------------------------------|----------------|

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

Resultaträkning

| 1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI | | 2018-2019 | 2017-2018 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 2 337 251 | 2 224 693 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 52 373 | 39 000 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 389 624 | 2 263 693 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -1 520 167 | -1 719 369 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -106 018 | -111 448 |
| Personalkostnader | Not 6 | -48 412 | -52 175 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -339 642 | -346 926 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 014 238 | -2 229 918 |
| RÖRELSERESULTAT | | 375 386 | 33 775 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 0 | 7 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -146 647 | -144 575 |
| Summa finansiella poster | | -146 647 | -144 568 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | 228 739 | -110 793 |
| ÅRETS RESULTAT | | 228 739 | -110 793 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | 2019-08-31 | 2018-08-31 |
|---|---------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | |
| Byggnader och mark | Not 8 37 737 864 | 38 063 539 |
| Inventarier | Not 9 20 178 | 34 145 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | 37 758 042 | 38 097 683 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | 37 758 042 | 38 097 683 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Kortfristiga fordringar | | |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel | Not 10 1 830 539 | 1 613 580 |
| Summa kortfristiga fordringar | 1 830 539 | 1 613 580 |
| KASSA OCH BANK | | |
| Kassa och bank | 0 | 131 |
| Summa kassa och bank | 0 | 131 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | 1 830 539 | 1 613 711 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 39 588 581 | 39 711 395 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2019-08-31 | 2018-08-31 |
|--|-----------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 22 558 192 | 22 558 192 |
| Fond för yttre underhåll | Not 11 | 728 707 | 625 042 |
| Summa bundet eget kapital | | 23 286 899 | 23 183 234 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | 591 453 | 805 910 |
| Årets resultat | | 228 739 | -110 793 |
| Summa fritt eget kapital | | 820 191 | 695 118 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 24 107 090 | 23 878 352 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 12,13 | 15 086 000 | 6 736 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 15 086 000 | 6 736 000 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 12,13 | 0 | 8 750 000 |
| Leverantörsskulder | | 39 872 | 17 720 |
| Skatteskulder | | 141 550 | 133 200 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 14 | 214 068 | 196 123 |
| Summa kortfristiga skulder | | 395 490 | 9 097 043 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 39 588 581 | 39 711 395 |

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.

| Avskrivningar | 2018-2019 | 2017-2018 |
|-------------------------|-----------|-----------|
| Byggnader | 150 år | 150 år |
| Fastighetsförbättringar | 20-25 år | 20-25 år |
| Bredband | 25 år | 25 år |
| Inventarier | 5 år | 5 år |

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

| | 2018-2019 | 2017-2018 |
|-----------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 2 173 301 | 2 071 189 |
| Hyror parkering | 65 638 | 63 508 |
| Hyror garage | 90 733 | 82 620 |
| Hyror carport | 4 016 | 3 768 |
| Elintäkter | 3 600 | 3 600 |
| Öresutjämning | -37 | 8 |
| | 2 337 251 | 2 224 693 |

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2018-2019 | 2017-2018 |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Försäkringsersättning | 44 448 | 0 |
| Återbäring försäkringsbolag | 7 925 | 0 |
| Övriga intäkter | 0 | 39 000 |
| | 52 373 | 39 000 |

| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2018-2019 | 2017-2018 |
|--------------|--|------------------|------------------|
| | Fastighetskostnader | | |
| | Fastighetsskötsel gård beställning | 101 595 | 88 006 |
| | Snöröjning/sandning | 37 050 | 59 541 |
| | Städning entreprenad | 34 486 | 32 747 |
| | Städning enligt beställning | 13 646 | 1 650 |
| | Gemensamma utrymmen | 0 | 3 445 |
| | Sophantering | 0 | 4 062 |
| | Gård | 3 776 | 3 725 |
| | Serviceavtal | 19 000 | 4 375 |
| | Förbrukningsmateriel | 10 931 | 2 354 |
| | Brandskydd | 10 381 | 17 598 |
| | | 230 865 | 217 503 |
| | Reparationer | | |
| | Fastighet förbättringar | 4 246 | 0 |
| | Gemensamma utrymmen | 0 | 960 |
| | Tvättstuga | 5 389 | 3 625 |
| | Lås | 3 603 | 4 906 |
| | VVS | 30 672 | 16 770 |
| | Värmeanläggning/undercentral | 0 | 10 535 |
| | Ventilation | 0 | 21 538 |
| | Elinstallationer | 0 | 5 642 |
| | Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon | 0 | 2 400 |
| | Bredband | 225 | 0 |
| | Balkonger/altaner | 10 245 | 0 |
| | Mark/gård/utemiljö | 0 | 22 206 |
| | Vattenskada | 52 250 | 300 |
| | | 106 630 | 88 882 |
| | Periodiskt underhåll | | |
| | Byggnad | 167 543 | 357 004 |
| | VVS | 0 | 83 051 |
| | Värmeanläggning | 0 | 174 538 |
| | Ventilation | 138 750 | 0 |
| | | 306 293 | 614 593 |
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 194 026 | 173 709 |
| | Värme | 309 212 | 320 245 |
| | Vatten | 161 747 | 133 053 |
| | Sophämtning/renhållning | 78 674 | 45 092 |
| | Grovsopor | 5 747 | 8 127 |
| | | 749 406 | 680 227 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 51 898 | 50 114 |
| | Bredband | 675 | 900 |
| | | 52 573 | 51 014 |
| | Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 74 400 | 67 150 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 1 520 167 | 1 719 369 |

| Not 5 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2018-2019 | 2017-2018 |
|--------------|---------------------------------|------------------|------------------|
| | Kreditupplysning | 306 | 2 450 |
| | Tele- och datakommunikation | 5 614 | 5 614 |
| | Revisionsarvode extern revisor | 11 875 | 10 000 |
| | Föreningskostnader | 1 624 | 2 593 |
| | Styrelseomkostnader | 512 | 109 |
| | Fritids- och trivselkostnader | 4 464 | 2 799 |
| | Förvaltningsarvode | 62 677 | 60 639 |
| | Administration | 2 085 | 4 349 |
| | Korttidsinventarier | 0 | 17 375 |
| | Konsultarvode | 11 231 | 0 |
| | Bostadsrätterna Sverige Ek För | 5 630 | 5 520 |
| | | 106 018 | 111 448 |

| Not 6 | PERSONALKOSTNADER | 2018-2019 | 2017-2018 |
|--------------|--|------------------|------------------|
| | Anställda och personalkostnader | | |
| | Föreningen har inte haft någon anställd. | | |
| | Följande ersättningar har utgått | | |
| | Styrelse och internrevisor | 37 000 | 39 500 |
| | Kostnadsersättningar | 5 000 | 5 477 |
| | Sociala kostnader | 6 412 | 7 198 |
| | | 48 412 | 52 175 |

| Not 7 | AVSKRIVNINGAR | 2018-2019 | 2017-2018 |
|--------------|----------------------|------------------|------------------|
| | Byggnad | 217 157 | 217 157 |
| | Förbättringar | 108 518 | 108 518 |
| | Inventarier | 13 967 | 21 251 |
| | | 339 642 | 346 926 |

| Not 8 | BYGGNADER OCH MARK | 2019-08-31 | 2018-08-31 |
|---------------|--|-------------------|-------------------|
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 40 027 538 | 40 027 538 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 40 027 538 | 40 027 538 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -1 963 999 | -1 638 324 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -325 675 | -325 675 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -2 289 674 | -1 963 999 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 37 737 864 | 38 063 539 |
| | I restvärdet vid årets slut ingår mark med | 4 734 000 | 4 734 000 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 24 830 000 | 24 830 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 6 600 000 | 6 600 000 |
| | | 31 430 000 | 31 430 000 |
| | Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| | Bostäder | 31 400 000 | 31 400 000 |
| | Lokaler | 30 000 | 30 000 |
| | | 31 430 000 | 31 430 000 |
| Not 9 | INVENTARIER | 2019-08-31 | 2018-08-31 |
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 182 656 | 182 656 |
| | Nyanskaffningar | 0 | 0 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 182 656 | 182 656 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -148 511 | -127 260 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -13 967 | -21 251 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående ack. avskrivningar enligt plan | -162 478 | -148 511 |
| | Redovisat restvärde vid årets slut | 20 178 | 34 145 |
| Not 10 | ÖVRIGA FORDRINGAR | 2019-08-31 | 2018-08-31 |
| | Skattekonto | 67 284 | 66 183 |
| | Klientmedel hos SBC | 1 763 255 | 1 547 397 |
| | | 1 830 539 | 1 613 580 |

| Not 11 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | 2019-08-31 | 2018-08-31 |
|---------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Vid årets början | 625 042 | 530 742 |
| | Reservering enligt stadgar | 103 665 | 94 300 |
| | Reservering enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| | Vid årets slut | 728 707 | 625 042 |

| Not 12 | SKULDER TILL KREDITINSTITUT | Räntesats 2019-08-31 | Belopp 2019-08-31 | Belopp 2018-08-31 | Villkors- ändringsdag |
|---------------|--|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
| | Swedbank | 0,000 % | 0 | 8 750 000 | 2019-01-25 |
| | Handelsbanken | 0,950 % | 6 736 000 | 6 736 000 | 2020-06-30 |
| | Handelsbanken | 1,000 % | 8 350 000 | 0 | 2022-01-30 |
| | Summa skulder till kreditinstitut | | 15 086 000 | 15 486 000 | |
| | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | 0 | -8 750 000 | |
| | | | 15 086 000 | 6 736 000 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 086 000 kr.

| Not 13 | STÄLLDA SÄKERHETER | 2019-08-31 | 2018-08-31 |
|---------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| | Fastighetsinteckningar | 23 000 000 | 23 000 000 |

| Not 14 | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2019-08-31 | 2018-08-31 |
|---------------|--|-------------------|-------------------|
| | Ränta | 17 623 | 11 343 |
| | Avgifter och hyror | 196 445 | 184 780 |
| | | 214 068 | 196 123 |

| Not 15 | VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT |
|---------------|--|
| | Renovering av entregolv i Smäckbrogatan 28. |
| | Byte av alla 17 garagedörrar. |
| | Uppgradering/renovering av fläktsystem i resterande hus på Smäckbrogatan samt på Vitalisgatan. |

Styrelsens underskrifter

TROSA den 19 / 10 2019



Hans Ahlin
Ledamot



Per-Olof Ejdeskog
Ledamot



Torolf Ekstrand
Ledamot



Marianne Gustafsson
Ledamot



Bengt Söneby
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 14 / 11 2019



Niklas Feiff
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF VITALIS

Org.nr 769611-0878

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF VITALIS för räkenskapsåret 2018-09-01 - 2019-08-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2019-08-31 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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

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 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 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 en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och



inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 VITALIS för räkenskapsåret 2018-09-01 - 2019-08-31 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorans ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta

innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 lagen 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 grundar 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.

Uppsala 2019-11-14



Niklas Feiff
Auktoriserad revisor