



# 20/21

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Vitalis



# 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.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

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

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

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

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Vitalis

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 september 2020 - 31 augusti 2021.

---

## 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 2033.
- 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 har sitt säte i Trosa.

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

#### Styrelsen

Per-Olof Ejdeskog	Ordförande
Bengt Söneby	Sekreterare
Hans Ahlin	Kassör
Torolf Ekstrand	Fastighetsansvarig
Marianne Gustafsson	Ledamot

Stig Johansson	Suppleant
Linda Larsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Niklas Feiff	Ordinarie Extern	Feiff Revisionsbyrå
--------------	------------------	---------------------

### Valberedning

Jim Ohlsson  
Monika Törnkvist

Samman kallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-02-13.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
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 30 A och B.

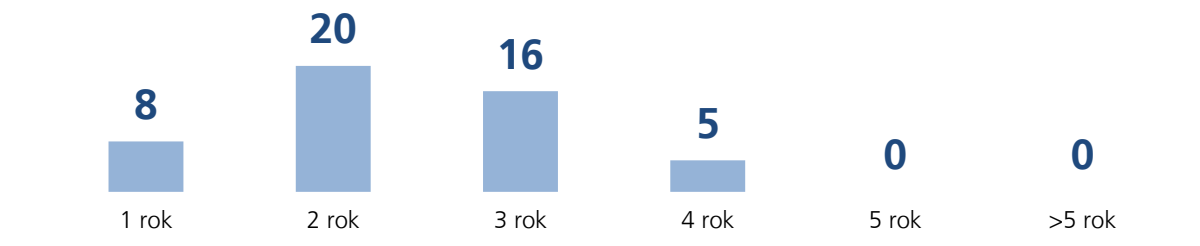
Fastigheternas värdeår är 1995.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 436 m<sup>2</sup>, varav 3 232 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 204 m<sup>2</sup> 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 2033. Underhållsplanen uppdaterades 2021-01-14.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning av betongtrappa Nyängsvägen 30A samt loftgång Vitalisgatan 1.	2020	Var behövligt
Fläktrummet Smäckbrogatan garaget renoverat.	2020 - 2021	Fuktskadat.
Radonmätning, alla ok utom Nyängsvägen 30B	2020 - 2021	Utökad ventilation ska installeras.
Renovering av entregolv i Smäckbrogatan 32	2020	Nuvarande golv är trasigt.
Byte av rökluckor i Smäckbrogatan 26, 28, 30, 32 och 34	2020 - 2021	De gamla var en säkerhetsrisk.
Renovering av parken påbörjad, ej slutförd.	2020 - 2021	Plattsättning återstår.
Utökad och renovering av parkering Vitalisgatan, även asfaltering ska göras.	2020 - 2021	Förberedning för laddstolpe.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning av husen, Smäckbrogatan 28 och 30.	2022	Målades senas 2008
Tak vård, yttertak ska rengöras och ev. skadade pannor bytas ut.	2022	Planerat underhåll.
Renovering av entré i Smäckbrogatan 30	2022	Ytskikten är slitna.
Uppgradering/renovering av fläktsystem Vitalisgatan 1-2 samt Smäckbrogatan 32-34.	2022	Uppgradering behövs.
Byte av ytterdörrar, Vitalisgatan, Smäckbrogatan 24 samt Nyängsvägen 30 A och B.	2023	Vissa är slitna.

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ventilation	HP
Radio och TV	Kjellbergs Radio o TV
Fibernätet	Trofi
Snöröjning och gräsklippning	Trofix
Trappstädning	Trosa Städ
Vatten, avlopp och sophämtning.	Trosa Kommun
Fjärrvärme	Statkraft
El	Vattenfall
Administrativ förvaltning	SBC

### Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är stabil. Ingen amortering är genomförd detta räkenskapsår, nästa möjliga amortering kan ske i januari 2022. Vi har sedan 2010 amorterat 5 239 000 SEK, vår nuvarande skuld är 14 786 000 SEK. Vi har en flerårsbudget där hänsyn är tagen till vår underhållsplan.

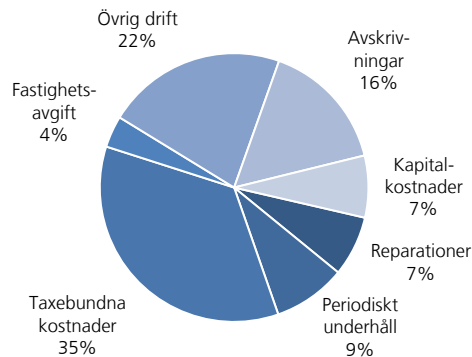
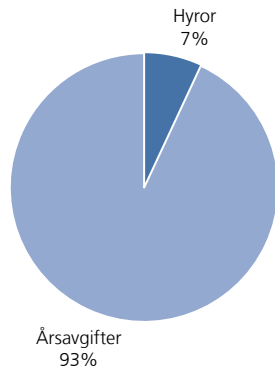
Budgeten för verksamhetsåret 2021/22 visar på ett underskott på ca 534 000 SEK. Detta är helt beroende på att vi hade planerat flera projekt under 2020/21 som är framflyttade till 2021/22 och därmed gjorde vi ett positivt resultat på ca 277 600 SEK mot budgeterat plus 14 500 SEK för 2020/21.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2027.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020-2021	2019-2020
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 572 895</b>	<b>1 763 255</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 350 894	2 346 966
Finansiella intäkter	17	53
Minskning kortfristiga fordringar	110 666	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	207 463
	<b>2 461 577</b>	<b>2 554 482</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 592 636	2 288 857
Finansiella kostnader	154 956	148 736
Ökning av kortfristiga fordringar	0	7 248
Minskning av långfristiga skulder	0	300 000
Minskning av kortfristiga skulder	287 057	0
	<b>2 034 649</b>	<b>2 744 841</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 999 823</b>	<b>1 572 895</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>426 928</b>	<b>-190 359</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

#### Fördelning av intäkter och kostnader



#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 459 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

Radonmätning

Renovering entregolv Smäckbrogatan 32.

Påbörjad renovering och utökning av parkeringen Vitalisgatan.

Påbörjad renovering av parken. (Gamla lekparken)

Byte av rökluckor.

Renovering av fläktsystem.

Målning av entresolgov Vitalisgatan 1 samt Nyängsvägen 30 A.

Klippning, avsmalning och föryngring av häcken vid Smäckbrogatan. Avsmalning på anmodan av kommunen.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 49 st

Överlåtelse under året: 8 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 66

Tillkommande medlemmar: 7

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 67

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>20/21</b>	<b>19/20</b>	<b>18/19</b>	<b>17/18</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	674	674	672	641
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 575	4 575	4 668	4 791
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	45	42	60	53
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	99	95	95	98
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	47	37	50	41
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	45	43	45	44
Soliditet (%)	61	61	61	60
Resultat efter finansiella poster (tkr)	278	-436	229	-111
Nettoomsättning (tkr)	2 344	2 347	2 337	2 225

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 232 m<sup>2</sup> bostäder och 204 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	18 702 508	0	0	18 702 508
Upplåtelseavgifter	3 855 684	0	0	3 855 684
Fond för yttre underhåll	103 665	103 665	-832 372	832 372
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>22 661 857</b>	<b>103 665</b>	<b>-832 372</b>	<b>23 390 564</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	1 008 806	-103 665	395 945	716 526
Årets resultat	277 644	277 644	436 427	-436 427
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>1 286 450</b>	<b>173 979</b>	<b>832 372</b>	<b>280 099</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>23 948 307</b>	<b>277 644</b>	<b>0</b>	<b>23 670 663</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	277 644
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 112 471
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-103 665
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>1 286 450</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråk tas  
**att i ny räkning överförs**

103 665
<b>1 390 115</b>

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



## Resultaträkning

1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI		2020-2021	2019-2020
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 344 312	2 346 966
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 582	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 350 894</b>	<b>2 346 966</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 420 203	-2 136 508
Övriga externa kostnader	Not 5	-118 761	-96 768
Personalkostnader	Not 6	-53 672	-55 581
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-325 675	-345 853
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 918 311</b>	<b>-2 634 711</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>432 583</b>	<b>-287 744</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		17	53
Räntekostnader och liknande resultatposter		-154 956	-148 736
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-154 939</b>	<b>-148 683</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>277 644</b>	<b>-436 427</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>277 644</b>	<b>-436 427</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2021-08-31</b>	<b>2020-08-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8,13	37 086 514	37 412 189
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>37 086 514</b>	<b>37 412 189</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>37 086 514</b>	<b>37 412 189</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 963 689	1 647 427
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 963 689</b>	<b>1 647 427</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 963 689</b>	<b>1 647 427</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>39 050 203</b>	<b>39 059 616</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2021-08-31</b>	<b>2020-08-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		22 558 192	22 558 192
Fond för yttre underhåll	Not 11	103 665	832 372
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>22 661 857</b>	<b>23 390 564</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 008 806	716 526
Årets resultat		277 644	-436 427
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 286 450</b>	<b>280 099</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>23 948 307</b>	<b>23 670 663</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	6 436 000	14 786 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 436 000</b>	<b>14 786 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	8 350 000	0
Leverantörsskulder		23 102	237 418
Skatteskulder		78 500	151 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	214 294	214 135
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 665 896</b>	<b>602 953</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>39 050 203</b>	<b>39 059 616</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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 belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2019-2020	2018-2019
Byggnader	150	150
Fastighetsförbättringar	15-25	15-25
Bredband	25	25
Inventarier	0	5

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020-2021	2019-2020
Årsavgifter	2 178 345	2 178 345
Hyror parkering	67 370	70 160
Hyror garage	90 905	90 780
Hyror carport	4 140	4 140
Elintäkter	3 600	3 600
Öresutjämning	-48	-59
	<b>2 344 312</b>	<b>2 346 966</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020-2021	2019-2020
Övriga intäkter	6 582	0
	<b>6 582</b>	<b>0</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020-2021</b>	<b>2019-2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel gård beställning	109 133	83 603
	Snöröjning/sandning	39 125	11 250
	Städning entreprenad	30 247	32 338
	Myndighetstillsyn	16 566	55 100
	Gemensamma utrymmen	757	0
	Gård	504	1 578
	Serviceavtal	14 625	19 079
	Förbrukningsmateriel	10 892	9 616
	Brandskydd	0	11 825
		<b>221 849</b>	<b>224 389</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	47 625	8 470
	Tvättstuga	4 192	1 681
	Entré/trapphus	0	12 344
	Lås	0	1 779
	Installationer	0	2 593
	VVS	19 168	17 737
	Värmeanläggning/undercentral	0	4 102
	Ventilation	62 002	3 795
	Elinstallationer	19 399	4 602
	Huskropp utvändigt	0	27 344
	Tak	0	13 476
	Mark/gård/utemiljö	0	31 804
	Garage/parkering	0	13 792
		<b>152 386</b>	<b>143 519</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	178 013	627 875
	VVS	3 290	0
	Fasad	0	125 000
	Garage/parkering	0	212 500
		<b>181 303</b>	<b>965 375</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	155 760	144 066
	Värme	341 811	326 805
	Vatten	160 162	127 885
	Sophämtning/renhållning	58 595	60 924
	Grovsopor	13 931	11 719
		<b>730 259</b>	<b>671 399</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	55 006	53 927
	Bredband	900	900
		<b>55 906</b>	<b>54 827</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>78 500</b>	<b>77 000</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 420 203</b>	<b>2 136 508</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020-2021</b>	<b>2019-2020</b>
	Kreditupplysning	2 156	1 850
	Tele- och datakommunikation	15 330	5 645
	Revisionsarvode extern revisor	14 063	13 469
	Föreningskostnader	867	494
	Fritids- och trivselkostnader	3 399	2 195
	Studieverksamhet	1 244	0
	Förvaltningsarvode	65 191	64 144
	Administration	10 661	3 231
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 850	5 740
		<b>118 761</b>	<b>96 768</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020-2021</b>	<b>2019-2020</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	45 000	45 000
	Kostnadsersättningar	5 000	5 000
	Sociala kostnader	3 672	5 581
		<b>53 672</b>	<b>55 581</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020-2021</b>	<b>2019-2020</b>
	Byggnad	217 157	217 157
	Förbättringar	108 518	108 518
	Inventarier	0	20 178
		<b>325 675</b>	<b>345 853</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2021-08-31</b>	<b>2020-08-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	40 027 538	40 027 538
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>40 027 538</b>	<b>40 027 538</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 615 349	-2 289 674
	Årets avskrivningar enligt plan	-325 675	-325 675
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 941 024</b>	<b>-2 615 349</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>37 086 514</b>	<b>37 412 189</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 734 000	4 734 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	27 359 000	27 359 000
	Taxeringsvärde mark	7 196 000	7 196 000
		<b>34 555 000</b>	<b>34 555 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	34 000 000	34 000 000
	Lokaler	555 000	555 000
		<b>34 555 000</b>	<b>34 555 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2021-08-31</b>	<b>2020-08-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	182 656	182 656
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>182 656</b>	<b>182 656</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-182 656	-162 478
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-20 178
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-182 656</b>	<b>-182 656</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2021-08-31</b>	<b>2020-08-31</b>
	Skattekonto	-36 134	74 532
	Klientmedel hos SBC	1 999 823	1 572 895
		<b>1 963 689</b>	<b>1 647 427</b>

<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2021-08-31</b>	<b>2020-08-31</b>
	Vid årets början	832 372	728 707
	Reservering enligt stadgar	103 665	103 665
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-832 372	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>103 665</b>	<b>832 372</b>

<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
		<b>2021-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>	<b>2020-08-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	Handelsbanken 8036	1,000 %	8 350 000	8 350 000	2022-01-30
	Handelsbanken 77121	1,110 %	6 436 000	6 436 000	2023-06-30
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>14 786 000</b>	<b>14 786 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-8 350 000	0	
			<b>6 436 000</b>	<b>14 786 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 786 000 kr.

Lån som har slutförfalldag 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 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2021-08-31</b>	<b>2020-08-31</b>
	Fastighetsinteckningar	23 000 000	23 000 000

<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2021-08-31</b>	<b>2020-08-31</b>
	Ränta	18 865	18 865
	Avgifter och hyror	195 429	195 270
		<b>214 294</b>	<b>214 135</b>

#### **Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Slutföra renoveringen av parken, gamla lekparken.

Slutföra utbyggnaden av parkeringen vid Vitalisgatan samt montering av 2 laddstolpar.



---

## Styrelsens underskrifter

---

TROSA den 4 / 10 2021



Per-Olof Ejdeskog  
Ordförande



Bengt Söneby  
Sekreterare



Hans Ahlin  
Kassör



Torolf Ekstrand  
Fastighetsansvarig



Marianne Gustafsson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 19 / 10 2021



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 2020-09-01 - 2021-08-31.

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 2021-08-31 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

#### *Revisorns ansvar*

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 misstag, 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 misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 misstag, 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 misstag, 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 2020-09-01 - 2021-08-31 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 *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### ***Styrelsens ansvar***

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

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

**Revisorns ansvar**

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

- 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 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

2021-10-19

  
Niklas Feiff  
Auktoriserad revisor

# 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 omsättnings-tillgångar (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

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

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