

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

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

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

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

En välskött bostadsrättsförening

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

SBC Boendeindikator

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

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

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

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

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

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

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

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vitalis

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 september 2019 - 31 augusti 2020.

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 2030.
- 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
Hans Ahlin	Ledamot
Torolf Ekstrand	Ledamot
Marianne Gustafsson	Ledamot
Bengt Söneby	Ledamot

Stig Johansson	Suppleant
Linda Larsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Niklas Feiff

Ordinarie Extern

Feiff Revisionsbyrå

Valberedning

Jim Ohlsson

Samman kallande

Monika Törnkvist

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-12-03. 24 medlemmar deltog som representerade 18 lägenheter..

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 30A och 30B.

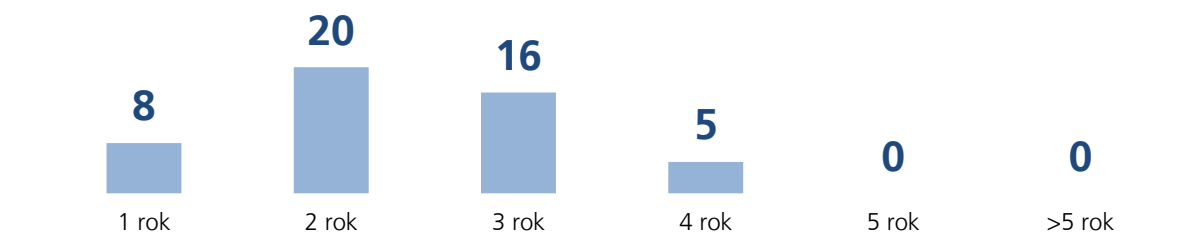
Fastigheternas värdeår är 1995.

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 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2020-08-21.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Rödfärgning och målning av husen på Smäckbrogatan och Vitalisgatan.	2020	Rödfärgades senast 2012
Rödfärgning och målning av garagen på Smäckbrogatan och Vitalisgatan.	2020	Rödfärgades senast 2012
Renovering av entregolv i Smäckbrogatan 28	2019	Golvet var trasigt
Byte av alla garagedörrar, 17 st. Alla med fjärrstyrning.	2019	Gamla dörrarna i dåligt skick.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av röklucka i Smäckbrogatan 26	2020	Bör bytas enl. brandkonsult.
Renovering av entregolv i Smäckbrogatan 32	2020	Nuvarande golv är trasigt.
Målning av betongtrappa Nyängsvägen 30A samt loftgång Vitalisgatan 1.	2020	Var behövligt
Uppgradeing/renovering av fläktsystem	2020/21	Smäckbrogatan 32-34 och Vitalisgatan 1-2 ska åtgärdas.
Uppgradering av gamla lekplatsen.	2021	Stensättning eller liknande samt någon form av sol/regnskydd.
Byte av rökluckor i Smäckbrogatan 28-30	2021/22	Bör bytas enl. brandkonsult, dock ej akut.
Byte av rökluckor i Smäckbrogatan 32-34.	2022	Bör bytas enl. brandkonsult, dock ej akut.

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
Trosa Kommun	Vatten, avlopp och sophämtning.
Statkraft	Fjärrvärme
Vattenfall	El
SBC	Administrativ förvaltning

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är stabil. Vi genomförde en amortering på 300 000 SEK per den 2020-06-30 på ett av våra två lån. 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.

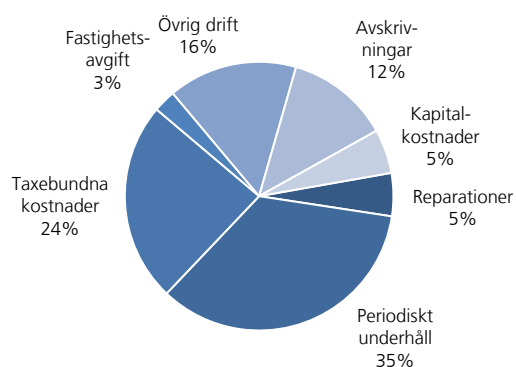
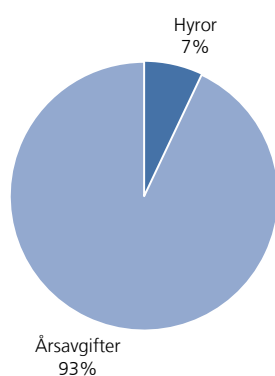
Budgeten för verksamhetsåret 2020/21 visar på ett litet överskott på ca 14 500 SEK.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2019 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2027.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019-2020	2018-2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 763 255	1 547 528
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 346 966	2 389 624
Finansiella intäkter	53	0
Ökning av kortfristiga skulder	207 463	48 447
	2 554 482	2 438 071
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 288 857	1 674 596
Finansiella kostnader	148 736	146 647
Ökning av kortfristiga fordringar	7 248	1 101
Minskning av långfristiga skulder	300 000	400 000
	2 744 841	2 222 344
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 572 895	1 763 255
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-190 359	215 727

*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 1 429 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

Byte av garagedörrar, 17 st. Alla fjärrstyrda.

Renovering av entrégolv i Smäckbrogatan 28.

Rödfärgning och målning av Smäckbrogatan 32-34 samt Vitalisgatan 1-2.

Rödfärgning och målning av garagen på Smäckbrogatan och Vitalisgatan.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 49 st

Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 67

Tillkommande medlemmar: 7

Avgående medlemmar: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 66

Flerårsöversikt

Nyckeltal	19/20	18/19	17/18	16/17
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	674	672	641	641
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 575	4 668	4 791	4 869
Elkostnad/m ² totalyta	42	60	53	48
Värmekostnad/m ² totalyta	95	95	98	101
Vattenkostnad/m ² totalyta	37	50	41	44
Kapitalkostnader/m ² totalyta	43	45	44	41
Soliditet (%)	61	61	60	60
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-436	229	-111	209
Nettoomsättning (tkr)	2 347	2 337	2 225	2 225

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	832 372	103 665	0	728 707
S:a bundet eget kapital	23 390 564	103 665	0	23 286 899
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	716 526	-103 665	228 738	591 453
Årets resultat	-436 427	-436 427	-228 738	228 739
S:a fritt eget kapital	280 099	-540 092	0	820 191
S:a eget kapital	23 670 663	-436 427	0	24 107 090

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-436 427
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	820 191
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-103 665</u>
summa balanserat resultat	280 099

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	<u>832 372</u>
att i ny räkning överförs	1 112 471

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

Resultaträkning

1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI		2019-2020	2018-2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 346 966	2 337 251
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	52 373
Summa rörelseintäkter		2 346 966	2 389 624
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 136 508	-1 520 167
Övriga externa kostnader	Not 5	-96 768	-106 018
Personalkostnader	Not 6	-55 581	-48 412
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-345 853	-339 642
Summa rörelsekostnader		-2 634 711	-2 014 238
RÖRELSERESULTAT		-287 744	375 386
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		53	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-148 736	-146 647
Summa finansiella poster		-148 683	-146 647
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-436 427	228 739
ÅRETS RESULTAT		-436 427	228 739

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-08-31	2019-08-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	37 412 189	37 737 864
Inventarier	Not 9	0	20 178
Summa materiella anläggningstillgångar		37 412 189	37 758 042
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		37 412 189	37 758 042
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 647 427	1 830 539
Summa kortfristiga fordringar		1 647 427	1 830 539
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 647 427	1 830 539
SUMMA TILLGÅNGAR		39 059 616	39 588 581

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-08-31	2019-08-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		22 558 192	22 558 192
Fond för yttre underhåll	Not 11	832 372	728 707
Summa bundet eget kapital		23 390 564	23 286 899
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		716 526	591 453
Årets resultat		-436 427	228 739
Summa fritt eget kapital		280 099	820 191
SUMMA EGET KAPITAL		23 670 663	24 107 090
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	14 786 000	15 086 000
Summa långfristiga skulder		14 786 000	15 086 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		237 418	39 872
Skatteskulder		151 400	141 550
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	214 135	214 068
Summa kortfristiga skulder		602 953	395 490
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 059 616	39 588 581

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	2019-2020	2018-2019
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

	2019-2020	2018-2019
Årsavgifter	2 178 345	2 173 301
Hyror parkering	70 160	65 638
Hyror garage	90 780	90 733
Hyror carport	4 140	4 016
Elintäkter	3 600	3 600
Öresutjämning	-59	-37
	2 346 966	2 337 251

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019-2020	2018-2019
Försäkringsersättning	0	44 448
Återbäring försäkringsbolag	0	7 925
	0	52 373

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019-2020	2018-2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	83 603	101 595
	Snöröjning/sandning	11 250	37 050
	Städning entreprenad	32 338	34 486
	Städning enligt beställning	0	13 646
	Myndighetstillsyn	55 100	0
	Gård	1 578	3 776
	Serviceavtal	19 079	19 000
	Förbrukningsmateriel	9 616	10 931
	Brandskydd	11 825	10 381
		224 389	230 865
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	8 470	4 246
	Tvättstuga	1 681	5 389
	Entré/trapphus	12 344	0
	Lås	1 779	3 603
	Installationer	2 593	0
	VVS	17 737	30 672
	Värmeanläggning/undercentral	4 102	0
	Ventilation	3 795	0
	Elinstallationer	4 602	0
	Bredband	0	225
	Huskropp utvändigt	27 344	0
	Tak	13 476	0
	Balkonger/altaner	0	10 245
	Mark/gård/utemiljö	31 804	0
	Garage/parkering	13 792	0
	Vattenskada	0	52 250
		143 519	106 630
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	627 875	167 543
	Ventilation	0	138 750
	Fasad	125 000	0
	Garage/parkering	212 500	0
		965 375	306 293
	Taxebundna kostnader		
	El	144 066	194 026
	Värme	326 805	309 212
	Vatten	127 885	161 747
	Sophämtning/renhållning	60 924	78 674
	Grovsopor	11 719	5 747
		671 399	749 406
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	53 927	51 898
	Bredband	900	675
		54 827	52 573
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	77 000	74 400
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 136 508	1 520 167

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019-2020	2018-2019
	Kreditupplysning	1 850	306
	Tele- och datakommunikation	5 645	5 614
	Revisionsarvode extern revisor	13 469	11 875
	Föreningskostnader	494	1 624
	Styrelseomkostnader	0	512
	Fritids- och trivselkostnader	2 195	4 464
	Förvaltningsarvode	64 144	62 677
	Administration	3 231	2 085
	Konsultarvode	0	11 231
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 740	5 630
		96 768	106 018
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019-2020	2018-2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	45 000	37 000
	Kostnadsersättningar	5 000	5 000
	Sociala kostnader	5 581	6 412
		55 581	48 412
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019-2020	2018-2019
	Byggnad	217 157	217 157
	Förbättringar	108 518	108 518
	Inventarier	20 178	13 967
		345 853	339 642

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-08-31	2019-08-31
	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	-2 289 674	-1 963 999
	Årets avskrivningar enligt plan	-325 675	-325 675
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 615 349	-2 289 674
	Planenligt restvärde vid årets slut	37 412 189	37 737 864
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 734 000	4 734 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	27 359 000	24 830 000
	Taxeringsvärde mark	7 196 000	6 600 000
		34 555 000	31 430 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	34 000 000	31 400 000
	Lokaler	555 000	30 000
		34 555 000	31 430 000
Not 9	INVENTARIER	2020-08-31	2019-08-31
	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	-162 478	-148 511
	Årets avskrivningar enligt plan	-20 178	-13 966
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-182 656	-162 477
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	20 179
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-08-31	2019-08-31
	Skattekonto	74 532	67 284
	Klientmedel hos SBC	1 572 895	1 763 255
		1 647 427	1 830 539

Not 11		2019-2020- 12-31	2018-2019- 12-31
	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
	Vid årets början	728 707	625 042
	Reservering enligt stadgar	103 665	103 665
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	832 372	728 707

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats 2020-08-31	Belopp 2020-08-31	Belopp 2019-08-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,110 %	6 436 000	6 736 000	2023-06-30
	Handelsbanken	1,000 %	8 350 000	8 350 000	2022-01-30
	Summa skulder till kreditinstitut		14 786 000	15 086 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			14 786 000	15 086 000	

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

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-08-31	2019-08-31
	Fastighetsinteckningar	23 000 000	23 000 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-08-31	2019-08-31
	Ränta	18 865	17 623
	Avgifter och hyror	195 270	196 445
		214 135	214 068

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Rödfärgning av husen och garagen samt en del tilläggs arbeten slutfördes i början på september 2020.

Styrelsens underskrifter

TROSA den 21 / 10 2020



Per-Olof Ejdeskog
Ordförande



Hans Ahlin
Ledamot



Torolf Ekstrand
Ledamot



Marianne Gustafsson
Ledamot



Bengt Söneby
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 3 / 11 2020



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 2019-09-01 - 2020-08-31.

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 2020-08-31 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av 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 2019-09-01 - 2020-08-31 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 3/11-2020



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 omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

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

WWW.SBC.SE