





# 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.

### 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 Norra Vasa

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 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 2020 och 2034.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-10-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-10-05 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-27 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

#### Styrelsen

Mari Kristin Wiktorson	Ordförande
Stig Lennart Löfgren	Kassör
Anders Ingvar Johansson	Ledamot
Daniel Jan Olof Nylander	Ledamot

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Anders Ingvar Johansson, Daniel Jan Olof Nylander och Mari Kristin Wiktorson.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Camilla Lindstaf	Suppleant Extern	Toresson Revision AB

### Valberedning

Anders Johansson  
Eric Toris

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-01.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Heimdal 1	1987	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via IF. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

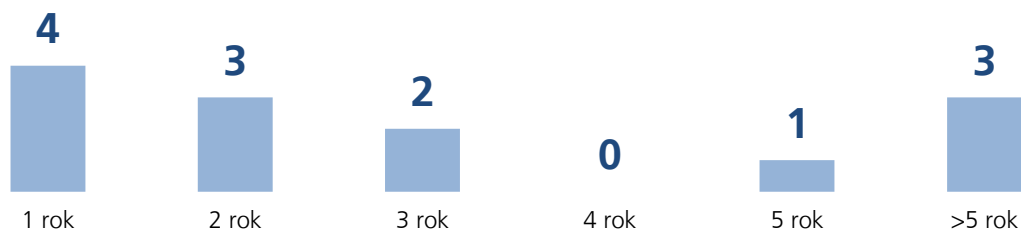
Fastigheten bebyggdes 1907 och består av 1 flerbostadshus. Värdeåret är 1958.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 454 m<sup>2</sup>, varav 1 132 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 322 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 13 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Livsmedel	322 m <sup>2</sup>	2022-09-30

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2034.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:



Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering och målning av fastighetens alla fönster	2020	
Tätning av infästningar och enkelfalser på tak	2020	
Lätt renovering och målning av insida hiss och socklar i entré	2020	
Installation takarmatur varje halvplan	2019	
Spaltventiler för ventilation i lägenheter	2018	
Nytt bleck samt omfogning av skarv mellan gårdsbeläggning och fasad samt mot park	2018	
Delvis byte av vertikala avloppsstammar i källare	2018	Efter behov
Delvis byte av vertikala avloppsstammar i källare	2017	
Målning och renovering av balkonger mot gården	2017	
Renovering och målning av entreporten	2017	
Målning av nedre delen av fasad mot Enkeparken	2017	
Målning av fönster och port till butikslokal och soprum	2017	
Målning av säkerhetsstaket och gångbroar på tak	2016	
Renovering av hisskorg	2015	
Montering av tidningshållare i trapphus	2015	
Montering av postboxar i entrén	2015	
Ny cirkulationspump för vatten	2015	
Installation av säkerhets dörrar till alla lägenheter	2014	
Installation av avisningsutrustning på tak och i stuprör	2014	
Takarbete, etablering av säkerhetsstaket och gångbroar	2014	
Ny tvättmaskin, nytt torkskåp	2013	
Ny ventilationsutrustning i tvättstugan	2012	
Renovering och målning av balkonger mot gatan	2012 - 2013	
Rörarbeten källare MR Rör	2010	
Plåtarbete; skydd på 11st ventilationstrummor/stolpar på gården + ytterkant av gården	2009	
Renovering och putsning av alla fasader utom mot gatan och Enkeparken	2008	
Byte av stuprännor	2008 - 2009	
Ombyggnation av gårdsentré	2008	
Takmålning	2008 - 2009	
Målning och renovering av fönster mot gården	2008 - 2009	
Installation av nytt hissmaskineri samt draging till källarplan	2006	
Ny elstam från elcentral upp genom trapphus	2006	
Etablering av ny tvättstuga inkl maskiner i källaren	2006	

Etablering av dusch och toalett i städförråd	2005	
Etablering av nya källarförråd	2005 - 2006	
Etablering av vindslägenhet	2005 - 2006	
Ny undercentral	2005	
Nya järnsmidesbalkonger mot gården	1998 - 2001	
Nedtagning av bagarskorsten i gårdshuset	1998	
Renovering och putsning av fasad mot gatan och Enkeparken	1997	
Etablering av gård: schaktarbete med bitummassa och asfialläggning	1996	
lordningställande av gårdsyta	1996	
Omläggning av tak	1993 - 2006	70%
Totalentreprenad - renovering och målning av trapphus inklusive dörrar, fönster och hissorg	1990 - 1991	
Rörstambyte i bostadsrätter	1987 - 2010	Löpande
Nya fönster i hela fastigheten	1987	

#### Planerat underhåll

#### År

#### Kommentar

Renovering soprum	2022	
Lätt renovering / översyn trapphus	2023	
Renovering och målning av tak	2025	Beräknas till 2024-2026

#### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

#### Avtal

#### Leverantör

Teknisk förvaltning	Egen regi
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
TV & Bredband	ComHem

#### Föreningens ekonomi

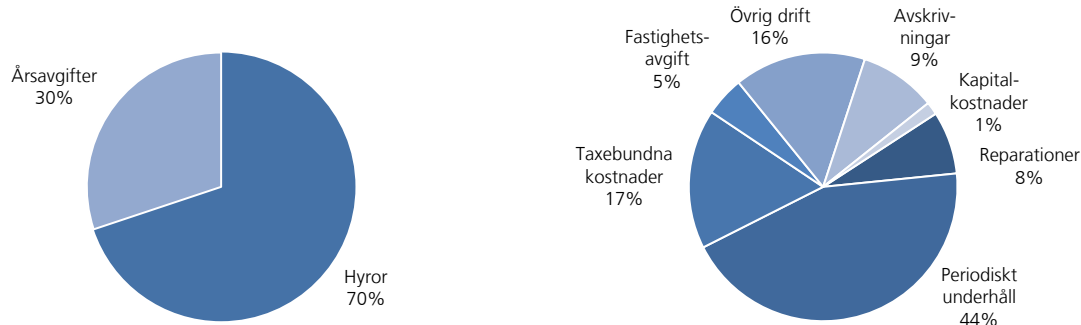
För att finansiera fönsterrenoveringen har föreningen tagit upp ett nytt lån om 800.000 kr med 15 års amorteringstid.

För att stärka föreningens ekonomi har styrelsen omförhandlat fastighetsförsäkringen och förvaltningsavtalet med SBC samt avtalet beträffande lokalvård. Under året har också några av föreningens övriga lån omförhandlats till en mer fördelaktig ränta. Även förra årets omförhandling av hyran för fastighetens lokal har bidragit till en mer långsiktigt stabil ekonomi.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>336 114</b>	<b>442 538</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 131 752	1 053 480
Ökning av långfristiga skulder	701 940	0
Ökning av kortfristiga skulder	150 700	0
	<b>1 984 392</b>	<b>1 053 480</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 765 486	902 916
Finansiella kostnader	30 456	35 859
Ökning av kortfristiga fordringar	7 977	281
Minskning av långfristiga skulder	0	84 560
Minskning av kortfristiga skulder	0	136 288
	<b>1 803 919</b>	<b>1 159 904</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>516 587</b>	<b>336 114</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>180 473</b>	<b>-106 424</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 1 429 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

Under september utfördes renovering och målning av fastighetens alla fönster samt lätt underhåll och dekormålning av hissen invändigt samt socklar i entrepertiet. Under hösten gjordes också en översyn av gårdens planteringar, möbler och grill.



## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 13 st  
Överlåtelse under året: 1 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 20  
Tillkommande medlemmar: 1  
Avgående medlemmar: 2  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 19

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	300	300	300	300
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	2 446	2 207	2 095	2 084
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3 764	3 144	3 218	3 293
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	26	31	32	27
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	145	147	150	144
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	38	33	42	53
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	21	25	23	27
Soliditet (%)	49	58	57	58
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-848	-69	-195	-110
Nettoomsättning (tkr)	1 132	1 053	1 016	1 010

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 132 m<sup>2</sup> bostäder och 322 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	4 188 545	0	0	4 188 545
Upplåtelseavgifter	2 737 656	0	0	2 737 656
Fond för yttre underhåll	436 000	218 000	0	218 000
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>7 362 201</b>	<b>218 000</b>	<b>0</b>	<b>7 144 201</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-2 125 812	-218 000	-68 627	-1 839 185
Årets resultat	-847 523	-847 523	68 627	-68 627
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-2 973 334</b>	<b>-1 065 523</b>	<b>0</b>	<b>-1 907 812</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>4 388 867</b>	<b>-847 523</b>	<b>0</b>	<b>5 236 389</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-847 523
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 907 812
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-218 000</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-2 973 335</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

**att i ny räkning överförs**

436 000

**-2 537 335**

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 131 752	1 053 480
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 131 752</b>	<b>1 053 480</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 3	-1 606 475	-731 214
Övriga externa kostnader	Not 4	-159 011	-171 702
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-183 332	-183 332
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 948 818</b>	<b>-1 086 248</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-817 067</b>	<b>-32 768</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-30 456	-35 859
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-30 456</b>	<b>-35 859</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-847 523</b>	<b>-68 627</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-847 523</b>	<b>-68 627</b>



---

## Balansräkning

---

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 7,14	8 438 458	8 621 790
Maskiner	Not 8	0	0
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>8 438 458</b>	<b>8 621 790</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 000	2 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>8 440 458</b>	<b>8 623 790</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	525 484	339 725
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>525 484</b>	<b>339 725</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		2 690	0
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 690</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>528 174</b>	<b>339 725</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>8 968 632</b>	<b>8 963 515</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		6 926 201	6 926 201
Fond för yttre underhåll	Not 12	436 000	218 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>7 362 201</b>	<b>7 144 201</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 125 812	-1 839 185
Årets resultat		-847 523	-68 627
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 973 334</b>	<b>-1 907 812</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>4 388 867</b>	<b>5 236 389</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	1 931 680	2 357 505
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 931 680</b>	<b>2 357 505</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	2 329 005	1 201 240
Leverantörsskulder		35 786	69 536
Skatteskulder		23 820	15 165
Övriga skulder		27 503	42 618
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	231 971	41 062
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 648 085</b>	<b>1 369 621</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>8 968 632</b>	<b>8 963 515</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.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	120 år	120 år
Fastighetsförbättringar	40 år	40 år
Standardförbättringar	100 år	100 år
Värmeanläggning	31 år	31 år
Port/säkerhetsdörr	20-30 år	20 år
Stambyte	40 år	40 år
Fasad	30 år	30 år
Tak	30-40 år	40 år
Balkonger	50 år	50 år

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	339 450	339 450
Hyror lokaler momspliktiga	787 568	710 531
Avgift andrahandsuthyrning	4 730	3 488
Öresutjämning	4	12
	<b>1 131 752</b>	<b>1 053 480</b>



<b>Not 3</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Städning entreprenad	40 216	52 507
	Städning enligt beställning	4 541	0
	Sotning	0	8 773
	Hissbesiktning	1 291	1 255
	Myndighetstillsyn	0	7 175
	Gemensamma utrymmen	913	9 346
	Gård	21 005	9 103
	Serviceavtal	18 467	18 430
	Förbrukningsmateriel	921	1 595
	Brandskydd	2 539	2 246
		<b>89 893</b>	<b>110 430</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Brf Lägenheter	0	11 750
	Gemensamma utrymmen	9 868	0
	Tvättstuga	23 472	10 581
	Entré/trapphus	10 385	0
	Lås	3 076	5 177
	VVS	23 256	7 227
	Värmeanläggning/undercentral	0	6 116
	Ventilation	0	64 315
	Elinstallationer	1 877	5 759
	Hiss	0	4 456
	Tak	48 326	0
	Fönster	29 039	0
	Vattenskada	0	24 967
		<b>149 298</b>	<b>140 348</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Fönster	873 844	0
		<b>873 844</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	38 128	45 259
	Värme	211 174	214 319
	Vatten	55 182	47 771
	Sophämtning/renhållning	18 108	15 296
	Grovsopor	10 277	0
		<b>332 869</b>	<b>322 646</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	28 111	26 019
	Kabel-TV	37 574	37 560
		<b>65 685</b>	<b>63 579</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>94 887</b>	<b>94 211</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 606 475</b>	<b>731 214</b>

<b>Not 4</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Inkassering avgift/hyra	450	425
	Revisionsarvode extern revisor	13 145	13 141
	Föreningskostnader	4 388	8 018
	Styrelseomkostnader	1 133	9 589
	Förvaltningsarvode	59 401	70 206
	Administration	11 651	7 867
	Korttidsinventarier	1 369	0
	Konsultarvode	63 295	58 356
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 180	4 100
		<b>159 011</b>	<b>171 702</b>
<b>Not 5</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
<b>Not 6</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	13 109	13 109
	Förbättringar	170 223	170 223
		<b>183 332</b>	<b>183 332</b>
<b>Not 7</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	11 388 882	11 388 882
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>11 388 882</b>	<b>11 388 882</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 767 092	-2 583 760
	Årets avskrivningar enligt plan	-183 332	-183 332
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 950 424</b>	<b>-2 767 092</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>8 438 458</b>	<b>8 621 790</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 887 300	1 887 300
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	16 108 000	16 108 000
	Taxeringsvärde mark	35 323 000	35 323 000
		<b>51 431 000</b>	<b>51 431 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	43 800 000	43 800 000
	Lokaler	7 631 000	7 631 000
		<b>51 431 000</b>	<b>51 431 000</b>

<b>Not 8</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	124 368	124 368
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>124 368</b>	<b>124 368</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-124 368	-124 368
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-124 368</b>	<b>-124 368</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	23 853	23 853
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>23 853</b>	<b>23 853</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-23 853	-23 853
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-23 853</b>	<b>-23 853</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
		<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	11 589	3 612
	Klientmedel hos SBC	513 895	336 113
		<b>525 484</b>	<b>339 725</b>



<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	218 000	112 590
	Reservering enligt stadgar	218 000	218 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-112 590
	<b>Vid årets slut</b>	<b>436 000</b>	<b>218 000</b>

<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
		<b>2020-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	SEB	0,630 %	1 202 500	1 202 500	2021-06-28
	SEB	0,790 %	1 116 680	1 116 680	2023-06-28
	SEB	0,630 %	892 625	892 625	2021-06-28
	SEB	0,870 %	149 880	204 440	2021-01-28
	SEB	0,880 %	112 500	142 500	2022-11-28
	SEB	0,780 %	786 500	0	2023-09-28
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>4 260 685</b>	<b>3 558 745</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 329 005	-1 201 240	
			<b>1 931 680</b>	<b>2 357 505</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 567 885 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	4 316 465	4 003 000

<b>Not 15</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Ränta	932	1 064
	Avgifter och hyror	231 039	39 998
		<b>231 971</b>	<b>41 062</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

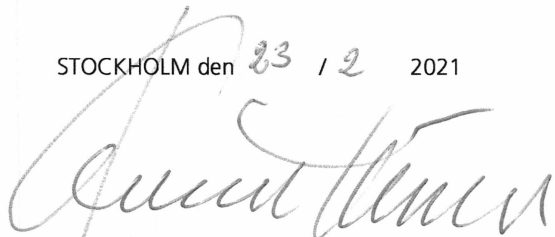
Under våren sker lagstadgad OVK av butikslokalen samt sotning av fastighetens eldstäder.

---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 23 / 2 2021



Mari Kristin Wiktorson  
Ordförande



Stig Lennart Löfgren  
Kassör



Anders Ingvar Johansson  
Ledamot



Daniel Jan Olof Nylander  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 5 / 3 2021



Carina Toresson  
Extern revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Norra  
Vasa, org.nr 716419-7274.

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Norra  
Vasa för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt  
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i  
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens  
ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella  
resultat för året enligt årsredovisningslagen.  
Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens  
övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer  
resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.  
Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta krav.

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

#### *Styrelsens ansvar*

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

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

#### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om  
huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några  
väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på  
oegentligheter eller på fel, och att lämna en  
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig  
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen  
garanti för att en revision som utförts enligt god  
revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en  
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan  
uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara  
väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan  
förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare  
fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av min revision använder jag professionellt  
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning  
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under  
revisionen, däribland eventuella betydande brister i den  
interna kontrollen som jag identifierat.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

#### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även  
utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Norra  
Vasa för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till  
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och

överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 5 1 3 2021



Carina Toresson

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