



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 Vivsta

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2013 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.
- 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 1960-12-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1966-02-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-24 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Timrå.

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

Styrelsen

Ulla Sinikka I Kaisanlahti Olsson	Ordförande
Hans Yngve Dahlin	Ledamot
Lars Åke Gustavsson	Ledamot
Rut Berit Nyberg	Ledamot
Anna Sylvia Elisabet Söderberg	Ledamot

Sven Gunnar Karlsson	Suppleant
Hanna Mathilda Therese Karlsson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Hans Yngve Dahlin, Lars Åke Gustavsson, Ulla Sinikka I Kaisanlahti Olsson, Sven Gunnar Karlsson, Hanna Mathilda Therese Karlsson och Anna Sylvia Elisabet Söderberg.

Styrelsen har under året avhållit 16 protokollförda sammanträden.

Revisor

Erik Vestman	Ordinarie Extern	Revro AB
--------------	------------------	----------

Valberedning

Ulf Lindholm
Gert Olsson
Lisbeth Pettersson

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vivsta 31:2	1961	Timrå

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1963 och består av 3 flerbostadshus.

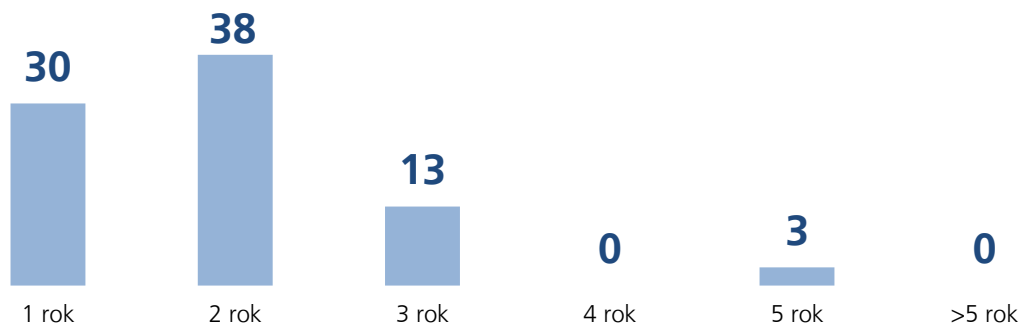
Värdeåret är 1963.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 329 m², varav 4 659 m² utgör lägenhetsyta och 670 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 84 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Nordbergs Optik AB	179 m ²	2016
YY Sweden AB	281 m ²	2016

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal	Styrelserum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2033.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Utemöbler	2019	
Omdragning till motorvärmare	2019	
Rengöring av ventilationssystemet	2019	
Skärmtak vid ingångarna	2019	
Spolning av avloppsledningar	2019	
Asfaltering av gårdsplanen	2019	
Rensning av slänten mot E4	2019	
Uppfräschning av ingångarna	2019	
Renovering av fasad	2018 - 2019	
Gruppavtal med Comhem	2017	TV, bredband och telefoni ingår i avgiften
Ny takbeklädnad	2016	
Isolering av arkaden	2015	
Byte av plåttak och stuprännor	2014	Baksidan Köpmangatan 27 A
Byte av fönsterkassetter	2014 - 2015	Bullerdämpande åtgärder på Skogsvägen A, B och C
OVK-besiktning	2013	Fläkt och ventilationsgenomgång av samtliga lägenheter och allmänna utrymmen.
Rengöring av tak och stuprännor.	2013	
Ny mangel	2012	
Fasad affärslokal 25A	2012	Byte av fasad och fönster samt fönsterkarmar
Omdrag av rör källargång	2012	Reparation av läckande rör
Målning garageportar och sopluckor	2012	Garageportar och utvändiga sopluckor har målats om
Stubbfräsning	2012	
Montage av ventilationstak	2011	
Dokumentation av systematiskt brandskyddsarbete	2011	Dokumentationspärm finns i styrelserummet
Rep. av entrédörrar	2011	Alla portar
Reparationer och upprustning av Butik Liten	2011	
Byte till lågenergilampor	2011	I förråden
Uppsättning av askkoppar och skräpkorgar	2011	
Plantering av träd	2011	
Installation av nödbelysning	2011	Skogsvägen A,B och C samt Köpmangatan 27 A
Montage av årsur för utebelysning	2011	
Installation av överspänningsskydd	2011	I samtliga elcentraler
Pulversläckare	2011	I panncentral och tvättstuga
Fasad affärslokal 27A	2010	Byte av fasad och fönster
Målning av källargång	2010	
Totalrenovering av affärslokal 27A	2009	
Belysning trapphus, källargångar	2009	Dynamisk belysning
Byte av dörrar	2008	Daloc säkerhetsdörrar
Gemensam el	2007	Byte av elmätare för fjärravläsning
Upprustning av stamventiler	2007	
Renovering av tvättstuga	2007	Nya torkaggregat samt tvättmaskin
Telia bredband	2007	Indraget till samtliga lägenheter
Byte av radiatorventiler	2006	
Porttelefoner	2005	
Målning trapphus	2005	

Markanläggning	2005	Utökning parkeringsyta mot E4.
Markanläggning	2004	Stora parkeringen och gångväg
Markanläggning	2003	Brandväg Köpmangatan 25
Nya balkonger	2002	Inglasning
Kodlås	2001	
Rörstambyte	1997 - 1998	

Planerat underhåll	År
Gym	2020
Upprustning av uteplats	2020
Uppdatering av värmesystem	2021

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Beredskap och felanmälan	Riksbyggen
Bevakning	Bevaka
Ekonomisk förvaltning	Altorpet Consulting fr o m 2020-01-01
Lägenhetsförteckning	Altorpet Consulting fr o m 2020-01-01

Övrig information

Ny hemsida <http://brfvivsta.bostadsratterna.se/>

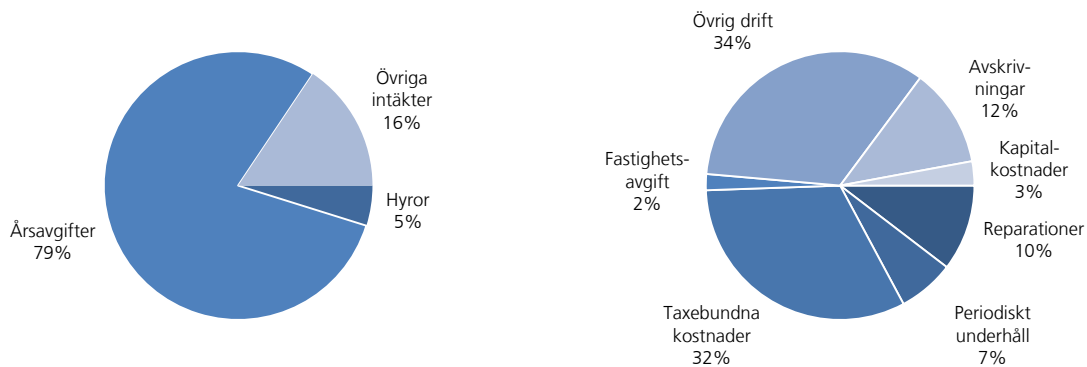
Föreningens ekonomi

Vi har öppnat placeringskonto i Swedbank.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 495 464	4 943 445
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 712 611	3 489 439
Finansiella intäkter	75	1 902
Ökning av kortfristiga skulder	0	251 179
	3 712 686	3 742 520
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 272 420	4 776 895
Finansiella kostnader	113 183	116 311
Ökning av kortfristiga fordringar	89 771	109 699
Minskning av långfristiga skulder	187 596	187 596
Minskning av kortfristiga skulder	61 660	0
	3 724 630	5 190 500
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 483 520	3 495 464
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-11 944	-1 447 981

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fasaden, stamspolning och ventilationssystemet.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 84 st

Medlemslokaler: 1 st

Överlåtelse under året: 11 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 100

Tillkommande medlemmar: 18

Avgående medlemmar: 14

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 104

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	611	611	611	619
Hyror/m ² hyresrättsyta	122	203	218	209
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 296	1 335	1 374	1 412
Elkostnad/m ² totalyta	52	49	46	49
Värmekostnad/m ² totalyta	110	107	113	114
Vattenkostnad/m ² totalyta	51	52	63	57
Kapitalkostnader/m ² totalyta	21	22	29	35
Soliditet (%)	35	35	44	42
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-134	-1 862	436	262
Nettoomsättning (tkr)	3 314	3 322	3 364	3 422

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 659 m² bostäder och 670 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	233 500	0	0	233 500
Upplåtelseavgifter	50 000	0	0	50 000
Fond för yttre underhåll	4 589 973	665 500	-2 125 001	6 049 474
S:a bundet eget kapital	4 873 473	665 500	-2 125 001	6 332 974
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 045 079	-665 500	262 525	-642 103
Årets resultat	-133 530	-133 530	1 862 476	-1 862 476
S:a ansamlad förlust	-1 178 609	-799 030	2 125 000	-2 504 580
S:a eget kapital	3 694 864	-133 530	0	3 828 394

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-133 530
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-379 578
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-665 500
summa balanserat resultat	-1 178 608

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

258 707
-919 901

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 313 674	3 322 310
Övriga rörelseintäkter	Not 3	398 937	167 129
Summa rörelseintäkter		3 712 611	3 489 439
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 717 382	-4 272 779
Övriga externa kostnader	Not 5	-193 220	-204 311
Personalkostnader	Not 6	-361 818	-299 805
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-460 613	-460 611
Summa rörelsekostnader		-3 733 033	-5 237 506
RÖRELSERESULTAT		-20 422	-1 748 067
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		75	1 902
Räntekostnader och liknande resultatposter		-113 183	-116 311
Summa finansiella poster		-113 108	-114 409
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-133 530	-1 862 476
ÅRETS RESULTAT		-133 530	-1 862 476

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	6 907 035	7 360 922
Maskiner	Not 9	11 771	18 497
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 918 806	7 379 419
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 922 307	7 382 920
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		18 986	-524
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 866 015	3 630 806
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	174 523	0
Summa kortfristiga fordringar		2 059 524	3 630 282
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 14	3 189	3 189
		3 189	3 189
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 648 585	0
Summa kassa och bank		1 648 585	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 711 298	3 633 471
SUMMA TILLGÅNGAR		10 633 605	11 016 391

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		283 500	283 500
Fond för yttre underhåll	Not 15	4 589 973	6 049 474
Summa bundet eget kapital		4 873 473	6 332 974
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 045 079	-642 103
Årets resultat		-133 530	-1 862 476
Summa fritt eget kapital		-1 178 609	-2 504 580
SUMMA EGET KAPITAL		3 694 864	3 828 394
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 16,17	5 112 659	6 061 557
Summa långfristiga skulder		5 112 659	6 061 557
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 16,17	1 157 608	396 306
Leverantörsskulder		231 896	460 107
Skatteskulder		9 363	0
Övriga skulder		7 599	5 803
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	419 616	264 224
Summa kortfristiga skulder		1 826 082	1 126 440
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 633 605	11 016 391

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	2018
Byggnader	67 år	67 år
Ventilation	20 år	20 år
Port/säkerhetsdörr	30 år	30 år
Balkong/terrass	30 år	30 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Fönster	40 år	40 år
Maskiner	5 år	5 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	2 871 137	2 871 137
Årsavgifter - lokaler	82 920	82 920
Hyror lokaler	60 000	99 736
Hyror parkering	81 997	83 484
Hyror garage	37 227	36 708
Elintäkter	180 392	148 317
Öresutjämning	1	8
	3 313 674	3 322 310

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	0	3 469
Försäkringsersättning	234 710	0
Övriga intäkter	164 227	163 660
	398 937	167 129

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	29 992	29 311
	Fastighetsskötsel beställning	7 971	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	9 114
	Snöröjning/sandning	118 503	87 269
	Städning entreprenad	140 940	143 453
	Städning enligt beställning	0	625
	OVK Obl. Ventilationskontroll	22 500	0
	Bevakning	44 775	48 871
	Gemensamma utrymmen	10 016	2 151
	Garage	3 150	4 050
	Sophantering	2 418	0
	Gård	5 332	4 023
	Serviceavtal	3 938	3 750
	Förbrukningsmateriel	7 220	6 008
	Fordon	352	0
		397 107	338 625
	Reparationer		
	Hyreslägenheter	2 225	0
	Gemensamma utrymmen	1 683	0
	Tvättstuga	5 839	35 448
	Entré/trapphus	2 824	21 583
	Lås	17 771	5 152
	VVS	28 307	12 394
	Värmeanläggning/undercentral	0	18 648
	Ventilation	100 653	3 300
	Elinstallationer	1 835	0
	Fönster	11 902	0
	Mark/gård/utemiljö	0	14 876
	Garage/parkering	0	9 645
	Skador/klotter/skadegörelse	5 106	0
	Vattenskada	221 023	96 087
		399 168	217 133
	Periodiskt underhåll		
	VVS	114 656	0
	Tak	44 051	0
	Fasad	100 000	2 125 001
		258 707	2 125 001
	Taxebundna kostnader		
	El	278 045	261 707
	Värme	584 605	572 802
	Vatten	273 124	279 614
	Sophämtning/renhållning	91 192	95 784
	Grovsopor	12 518	6 372
		1 239 484	1 216 279
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	114 898	80 914
	Kabel-TV	234 874	232 315
		349 772	313 229
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	73 144	62 512
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 717 382	4 272 779

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	0	613
	Tele- och datakommunikation	15 009	12 821
	Juridiska åtgärder	18 907	30 757
	Inkassering avgift/hyra	3 400	1 275
	Hyresförluster	250	0
	Revisionsarvode extern revisor	5 100	5 100
	Föreningskostnader	4 406	17 987
	Styrelseomkostnader	2 920	2 033
	Fritids- och trivselkostnader	3 158	4 107
	Förvaltningsarvode	99 186	96 164
	Administration	4 924	8 294
	Korttidsinventarier	7 172	0
	Konsultarvode	21 719	18 219
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 070	6 940
		193 220	204 311
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	171 700	136 925
	Löner	115 300	102 762
	Kostnadsersättningar	5 015	4 093
	Sociala kostnader	69 803	56 025
		361 818	299 805
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	88 028	88 028
	Förbättringar	365 860	365 858
	Maskiner	6 726	6 726
		460 613	460 611

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	16 159 652	16 159 652
	Utgående anskaffningsvärde	16 159 652	16 159 652
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 798 730	-8 344 844
	Årets avskrivningar enligt plan	-453 887	-453 885
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 252 617	-8 798 730
	Planenligt restvärde vid årets slut	6 907 035	7 360 922
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	194 000	194 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	16 351 000	14 811 000
	Taxeringsvärde mark	4 941 000	3 826 000
		21 292 000	18 637 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	19 968 000	17 694 000
	Lokaler	1 324 000	943 000
		21 292 000	18 637 000
Not 9	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	65 360	65 360
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	65 360	65 360
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-46 864	-40 138
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 726	-6 726
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-53 590	-46 864
	Redovisat restvärde vid årets slut	11 771	18 497
Not 10	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	316 659	316 659
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	316 659	316 659
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-316 659	-316 659
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-316 659	-316 659
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31	
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500	
		3 500	3 500	
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31	
	Skattekonto	31 011	27 294	
	Skattefordran	0	1 268	
	Klientmedel hos SBC	1 834 935	1 967 731	
	Placeringskonto hos SBC	0	1 527 733	
	Inkasso	17	0	
	Fordringar	52	56 780	
	Fordringar kreditfakturor	0	50 000	
		1 866 015	3 630 806	
Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31	
	Försäkringsersättning	174 523	0	
		174 523	0	
Not 14	KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Bokfört värde 2019-12-31	Verkligt värde 2019-12-31	Bokfört värde 2018-12-31
	Totalfonden, Länsförsäkringar	3 189	4 861	3 189
		3 189	4 861	3 189
Not 15	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31	
	Vid årets början	6 049 474	5 429 114	
	Reservering enligt stadgar	665 500	665 500	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-2 125 001	-45 140	
	Vid årets slut	4 589 973	6 049 474	

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,790 %	993 108	1 016 204	2020-12-30
Handelsbanken	1,780 %	248 526	254 274	2022-01-30
Handelsbanken	1,590 %	2 465 233	2 564 261	2022-01-30
Handelsbanken	1,960 %	2 563 400	2 623 124	2022-10-30
Summa skulder till kreditinstitut		6 270 267	6 457 863	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 157 608	-396 306	
		5 112 659	6 061 557	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 332 287 kr.

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

Not 17 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	9 474 500	9 474 500

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Löner	15 600	0
Arvoden	23 453	13 333
Sociala avgifter	12 270	4 189
Ränta	10 949	11 282
Avgifter och hyror	121 108	230 957
Snöröjning	15 213	4 463
Vattenskada	221 023	0
	419 616	264 224

Not 19 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

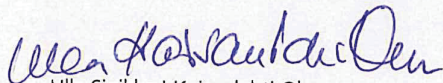
Styrelsen har beslutat att byta förvaltare fr o m 2020-01-01.

Ny förvaltare är Altorpet Consulting.

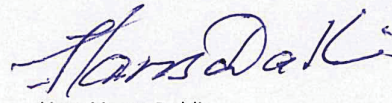
Ny extern revisor för räkenskapsåret 2019: Revro AB.

Styrelsens underskrifter

TIMRÅ den 02 / 03 2020



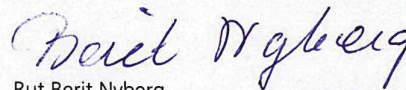
Ulla Sinikka I Kaisanlahti Olsson
Ordförande



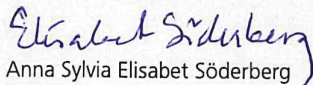
Hans Yngve Dahlin
Ledamot



Lars Åke Gustavsson
Ledamot

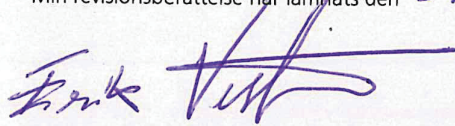


Rut Berit Nyberg
Ledamot



Anna Sylvia Elisabet Söderberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 24 / 3 2020



Erik Vestman
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vivsta

Org.nr 789200-1152

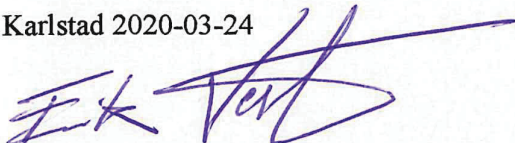
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Vivsta för räkenskapsåret 2019. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Karlstad 2020-03-24



Erik Vestman
Vald 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