

# Brf Sandören 2

Org nr 769603-4474

## Årsredovisning 2018

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- noter	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

## Förvaltningsberättelse

### VERKSAMHET

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sandören 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen, som är en äkta bostadsrättsförening, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Sandören 2, bebyggdes 1947 och förvärvades 1998. Föreningen registrerades 1998-10-08 och den ekonomiska planen är registrerad. Fastigheten är belägen på Sköntorpsvägen 4, Årsta, Stockholms Kommun. På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 30 lägenheter som upplåts med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

- 1 st 2 rum och kök
- 1 st 3 rum och kök
- 28 st 4 rum och kök

Total bostadsyta: 2 596 m<sup>2</sup>

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även en tilläggförsäkring för bostadsrättshavaren.

#### Gemensamma utrymmen

Grillterass på taket.

#### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall.

ABC Fastighetstjänst och Bo Bra Fastighetsförvaltning har skött fastighetsskötsel/trädgård, samt trappstädningen av Städpoolen AB.

#### Fastighetens tekniska status

Bostadsrättsföreningen har en underhållsplan som visar fastighetens planerade underhållsbehov de kommande fem åren. Underhållsplanen uppdateras varje år i samband med att fastigheten besiktas och planen baseras främst på fastighetens skick och återstående livslängd men även på styrelsens och medlemmarnas önskemål.

Tidigare underhållsåtgärder:

- Fasadenovering samt fönster (2008)
- OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) (2013)
- Nya radioatorventiler och termostater i lägenheterna samt ny undercentral (2014)

### **Beskattning**

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Förutom det löpande underhållet för 180 113 kronor har föreningen under året gjort bland annat följande periodiskt underhåll: byte av torkskåp i tvättstugan och en energideklaration.

## **MEDLEMSINFORMATION**

### **Förändringar i medlemsantalet**

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Under året har noll överlåtelse skett.

Inga väsentliga förändringar av antalet medlemmar har skett under räkenskapsåret.

### **Styrelse, revisorer och valberedning**

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2018-04-25 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Marie Westholm Forsberg Anette Sjöberg Sara Cronlund Kasper Munk Johannesen Anders Sjöberg Lennart Kjellén	Ordförande Vice ordförande Sekreterare Kassör Ledamot Ledamot
Suppleant	Karin Thörn	

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer	Ordinarie Gunnar Rickardson Suppleant Anneth Olofson
-----------	---

Valberedning	Fredrik Olofson Johan Forsberg
--------------	-----------------------------------

### **Stadgar**

De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2016-08-31.

## FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning	tkr	1 783	1 769	1 783	1 786	1 785
Resultat efter finansiella poster	tkr	280	105	277	306	8
Kassalikviditet	%	425	338	542	503	418
Soliditet	%	66	65	60	59	58
Årsavgift bostäder, genomsnitt per kvm boyta	kr	651	660	686	686	686
Värmekostnad per kvm totalyta	kr	146	144	145	133	132
Elkostnad per kvm totalyta	kr	21	19	18	15	18
Vattenkostnad per kvm totalyta	kr	21	17	19	15	17
Fastighetslån per kvm totalyta	kr	2 778	2 867	3 431	3 524	3 613
Genomsnittlig skuldränta	%	1,60	1,59	1,75	2,44	3,31

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

## FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	<u>Insatser, uppl.avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa</u>
<b>Belopp vid årets ingång</b>	11 175 519	1 903 986	903 035	104 581	14 087 121
Avsättning till fond för yttre underhåll		132 600	-132 600		
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		-50 000	50 000		
Omföring av föregående års resultat			104 581	-104 581	
Årets resultat				<u>280 393</u>	<u>280 393</u>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	11 175 519	1 986 586	925 016	280 393	14 367 514

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	925 016
Årets resultat	280 393
	<hr/>
kronor	1 205 409

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll, enligt stadgar	132 600
Reservering fond för yttre underhåll, utöver stadgar	0
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll	-80 000
i ny räkning överförs	1 152 809
	<hr/>
kronor	1 205 409

Beträffande ekonomin i övrigt hänvisas till bifogad resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 783 395	1 768 609
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 783 395</b>	<b>1 768 609</b>
<b>Föreningens kostnader</b>			
Driftkostnader	3	-994 654	-1 152 477
Övriga externa kostnader		-87 254	-78 047
Avskrivningar		-304 116	-304 116
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 386 024</b>	<b>-1 534 640</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>397 371</b>	<b>233 969</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	2
Räntekostnader och liknande resultatposter		-116 978	-129 390
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-116 978</b>	<b>-129 388</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>280 393</b>	<b>104 581</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>280 393</b>	<b>104 581</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4, 5	19 714 898	20 019 014
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>19 714 898</b>	<b>20 019 014</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar SBC	6	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>19 717 698</b>	<b>20 021 814</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar		738	738
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		39 521	33 014
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>40 259</b>	<b>33 752</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	2 095 960	1 782 280
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 095 960</b>	<b>1 782 280</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 136 219</b>	<b>1 816 032</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>21 853 917</b>	<b>21 837 846</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		11 175 519	11 175 519
Fond för yttre underhåll		1 986 586	1 903 986
<b>Summa bundet fritt kapital</b>		<b>13 162 105</b>	<b>13 079 505</b>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		925 016	903 035
Årets resultat		280 393	104 581
<b>Summa fritt eget kapital/ansamlad förlust</b>		<b>1 205 409</b>	<b>1 007 616</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>14 367 514</b>	<b>14 087 121</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	6 984 125	7 213 852
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 984 125</b>	<b>7 213 852</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån	8	228 422	228 422
Leverantörsskulder		88 565	112 458
Skatteskulder		3 808	3 568
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		181 483	192 425
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>502 278</b>	<b>536 873</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>21 853 917</b>	<b>21 837 846</b>



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Årets resultat	280 393	104 581
Förändring av skatteskuld/fordran	240	662
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	304 116	304 116
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>584 749</b>	<b>409 359</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	-6 507	509
Förändring av leverantörsskulder	-23 893	33 013
Förändring av kortfristiga skulder	-10 942	-8 736
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet</b>	<b>543 407</b>	<b>434 145</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-229 727	-1 463 926
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-229 727</b>	<b>-1 463 926</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>313 680</b>	<b>-1 029 781</b>
Likvida medel vid årets början	1 782 280	2 812 060
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 095 960</b>	<b>1 782 279</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	100 år
Tillkommande utgifter	30 år
Maskiner och inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

#### Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar, föreningen har ansökt om återbetalning av ränteintäkter för tax 2008, 2009 samt tax 2010. Det totala beloppet 28 857 kronor är utbetalt i november 2011

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

#### Nyckeltalsdefinitioner

*Kassalikviditet* visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

*Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Fastighetens *belåning per kvadrat* beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

*Genomsnittlig skuldränta* definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

**Not 2 Nettoomsättning**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Årsavgifter	1 691 400	1 713 618
Överiga intäkter	89 510	49 194
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	2 485	5 797
<b>Summa</b>	<b>1 783 395</b>	<b>1 768 609</b>

**Not 3 Driftskostnader**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Löpande underhåll	180 113	89 828
Periodiskt underhåll	95 241	398 702
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	69 061	82 328
Uppvärmningskostnad	377 902	375 056
Vatten- och avloppsavgifter	54 268	43 142
Elavgifter	53 475	48 609
Renhållning	45 047	42 855
Snöröjning	129	184
Förbrukningsinventarier/materiel	629	2 712
Fastighetsförsäkringar	24 639	20 240
Kabel-tv	54 041	9 372
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	40 110	39 450
<b>Summa</b>	<b>994 655</b>	<b>1 152 478</b>

**Not 4 Byggnader och mark**

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	20 113 485	20 113 485
Utgående anskaffningsvärde	20 113 485	20 113 485
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 932 471	-4 628 355
Årets avskrivning	-304 116	-304 116
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 236 587	-4 932 471
Mark	4 838 000	4 838 000
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>19 714 898</b>	<b>20 019 014</b>
Taxeringsvärde byggnader	22 400 000	22 400 000
Taxeringsvärde mark	21 800 000	21 800 000
	44 200 000	44 200 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: Bostäder	44 200 000	44 200 000

**Not 5 Ställda säkerheter**

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	11 610 000	11 610 000
	<b>11 610 000</b>	<b>11 610 000</b>

**Not 6 Andelar SBC**

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Andel i SBC	2 800	2 800
Utgående bokfört värde	2 800	2 800

**Not 7 Kassa och bank**

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Kassa	2 378	2 378
Nordea företagskonto	1 405 644	1 091 964
Nordea sparkonto företag	687 939	687 939
<b>Summa</b>	<b>2 095 961</b>	<b>1 782 281</b>

**Not 8 Skulder till kreditinstitut**

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
SBAB	1,66%	12 422	3 056 383	3 mån
SBAB	1,66%	100 000	1 555 414	3 mån
SBAB	1,66%	100 000	1 400 000	3 mån
Nordea	1,45%	<u>16 000</u>	<u>1 200 750</u>	2019-01-16
Summa fastighetslån		228 422	7 212 547	
Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld			-228 422	
<b>Summa långfristig del</b>			<b>6 984 125</b>	

Stockholm 2019-

Marie Westholm Forsberg  
Ordförande

Anette Sjöberg

Sara Cronlund

Kasper Munk Johannesen

Anders Sjöberg

Lennart Kjeldén

Min revisionsberättelse har angivits Stockholm 2019-

Gunnar Rikardsson

Anneth Olofson