

**Brf Sandören 2**  
**Org nr 769603-4474**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2013**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

| Innehåll                 | Sida |
|--------------------------|------|
| - förvaltningsberättelse | 2    |
| - resultaträkning        | 5    |
| - balansräkning          | 6    |
| - noter                  | 7    |

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sandören 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.

### Föreningens ändamål

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.

De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2009-10-19.

Fastigheten är belägen på Sköntorpsvägen 4, Årsta, Stockholms Kommun. På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 30 lägenheter.

Lägenhetsfördelning:

|            |               |
|------------|---------------|
| 1 stycken  | 2 rum och kök |
| 1 stycken  | 3 rum och kök |
| 28 stycken | 4 rum och kök |

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

Månadsavgifterna är oförändrad.

Föreningens fastigheter har under året varit fullvärdeförsäkrad Trygg Hansa Försäkrings AB. I försäkringen ingår även tilläggförsäkring för bostadsrättsinnehavaren.

### Styrelse, valberedning och revisorer

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2013-04-23 haft följande sammansättning:

|           |                         |                 |
|-----------|-------------------------|-----------------|
| Ordinarie | Marie Westholm Forsberg | Ordförande      |
|           | Anette Sjöberg          | Vice ordförande |
|           | Ingemar Holst           | Kassör          |
|           | Karin Thörn             | Sekreterare     |
|           | Lennart Kjellén         | Ledamot         |
|           | Åsa Norlund Nilsson     | Ledamot         |

|           |                     |
|-----------|---------------------|
| Suppleant | Anna Ohlsson Brozek |
|-----------|---------------------|

|                     |                                 |
|---------------------|---------------------------------|
| <b>Valberedning</b> | Erika Kihlman<br>Johan Forsberg |
|---------------------|---------------------------------|

|                  |   |
|------------------|---|
| <b>Revisorer</b> | Ordinarie Gunnar Rickardson<br>Suppleant Anneth Olofson |
|------------------|---|

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Flerårsjämförelse

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

|   |    | <u>2013</u> | <u>2012</u> | <u>2011</u> | <u>2010</u> | <u>2009</u> | <u>2008</u> |
|---|----|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Kassalikviditet                         | %  | 411         | 373         | 296         | 235         | 371         | 212         |
| Årsavgift bostäder per kvm              | kr | 686         | 686         | 686         | 686         | 686         | 686         |
| Driftskostnader per kvm                 | kr | 263         | 256         | 256         | 277         | 256         | 250         |
| Fastighetslån per kvm                   | kr | 3 700       | 3 788       | 3 875       | 3 963       | 4 366       | 4 421       |
| Genomsnittlig skuldränta                | %  | 3,63        | 4,17        | 4,25        | 3,70        | 4,20        | 4,60        |
| Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1 |    |             |             |             |             |             |             |

## Fastighetsförvaltning

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

## Fastighetens tekniska skick

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: fasad renovering samt fönster (2008). Ovk (obligatorisk ventilationskontroll ) 2013.

## Verksamheten under det gångna året

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

Förutom det löpande underhållet på totalt 33 735 kronor har periodiskt underhåll för totalt 123 644 kronor utförts, man har bytt motor och lagat hissen, stamspolning samt ovk besiktning.

### Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande:

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| Balanserat resultat | 800 816   |
| Årets resultat      | 255 964   |
|                     | <hr/>     |
| kronor              | 1 056 780 |

Styrelsen föreslår att resultatet behandlas så att

|   |           |
|---|-----------|
| till fastighetens underhållsfond avsättes enligt budget | 118 000   |
| till fastighetens underhållsfond avsättes utöver budget | 0         |
| ur fastighetens underhållsfond uttages                  | 0         |
| i ny räkning överförs                                   | 938 780   |
|   | <hr/>     |
| kronor  | 1 056 780 |

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

| <b>Resultaträkning</b>  | <b>Not</b> | <b>2013</b>      | <b>2012</b>      |
|---|------------|------------------|------------------|
| <b>Föreningens intäkter</b>   | 2          | <b>1 782 720</b> | <b>1 783 578</b> |
| <b>Föreningens kostnader</b>  |            |                  |                  |
| Underhållskostnader   | 3          | -157 379         | -150 373         |
| Fastighetsskatt och fastighetsavgift  |            | -36 300          | -40 950          |
| Driftkostnader  | 4          | -682 863         | -668 027         |
| Avskrivningar   |            | -304 792         | -304 792         |
| <b>Rörelseresultat</b>  |            | <b>601 386</b>   | <b>619 436</b>   |
| Ränteintäkter   |            | 7 075            | 11 992           |
| Räntekostnader  | 5          | -352 497         | -414 978         |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>  |            | <b>255 964</b>   | <b>216 450</b>   |
| <b>Årets vinst</b>  |            | <b>255 964</b>   | <b>216 450</b>   |
| <b>Tillägg till resultaträkningen</b>   |            |                  |                  |
| Enligt stadgar och styrelsens förslag till föreningsstämman:                    |            |                  |                  |
| - Avsättning till fastighetens underhållsfond enligt budget                     |            | -118 000         | -105 000         |
| - Uttag ur fastighetens underhållsfond  |            | 0                | 0                |
| <b>Årets resultat efter avsättning och uttag ur fastighetens underhållsfond</b> |            | <b>137 964</b>   | <b>111 450</b>   |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2013-12-31</b> | <b>2012-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>Tillgångar</b>                            |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                           | 6          | 21 237 507        | 21 542 299        |
| Maskiner och inventarier                     | 7          | 0                 | 0                 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>     |            |                   |                   |
| Andelar SBC                                  | 8          | 2 800             | 2 800             |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |            | <b>21 240 307</b> | <b>21 545 099</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |            |                   |                   |
| Övriga kortfristiga fordringar               |            | 1 380             | 505               |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 9          | 9 855             | 1 947             |
|  |            | <b>11 235</b>     | <b>2 452</b>      |
| Kassa och bankmedel                          | 10         | 2 011 408         | 1 633 320         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |            | <b>2 022 643</b>  | <b>1 635 772</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                      |            | <b>23 262 950</b> | <b>23 180 871</b> |
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          | 11         |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                   |                   |
| Insatser                                     |            | 11 175 519        | 11 175 519        |
| Fastighetens underhållsfond                  |            | 1 158 985         | 1 053 986         |
|  |            | <b>12 334 504</b> | <b>12 229 505</b> |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | 800 816           | 689 366           |
| Årets vinst                                  |            | 255 964           | 216 450           |
|  |            | <b>1 056 780</b>  | <b>905 816</b>    |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>13 391 284</b> | <b>13 135 321</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Fastighetslån                                | 12         | 9 379 914         | 9 606 914         |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Kortfristig del av fastighetslån             | 12         | 227 000           | 227 000           |
| Leverantörsskulder                           |            | 54 297            | 46 816            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 13         | 210 455           | 164 820           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>491 752</b>    | <b>438 636</b>    |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |            | <b>23 262 950</b> | <b>23 180 871</b> |
| Ställda säkerheter                           | 14         | 11 610 000        | 11 610 000        |
| Ansvarsförbindelser                          |            | Inga              | Inga              |

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde i balansräkningen. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader i resultaträkningen.

Byggnadens värde skrivs från och med 2012 av enligt en planlig modell över tillgångens bedömda nyttjandeperiod 100 år och 30 år på därefter gjorda grundförbättringar.

Övriga tillgångar skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

|             |      |
|-------------|------|
| 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.

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 Föreningens intäkter**

|  | <u>2013</u>      | <u>2012</u>      |
|--|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostadsrätter              | 1 780 272        | 1 780 272        |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 2 448            | 3 306            |
| <b>Summa</b>                           | <b>1 782 720</b> | <b>1 783 578</b> |

**Not 3 Underhållskostnader**

|                             | <u>2013</u>    | <u>2012</u>    |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| <u>Löpande underhåll</u>    |                |                |
| Byggnadsarbeten             | 7 449          | 8 761          |
| Målningsarbeten             | 709            | 1 864          |
| Hissar                      | 6 406          | 6 196          |
| Elinstallationer            | 0              | 3 998          |
| Tvättstugor                 | 8 527          | 4 791          |
| Värmeinstallationer         | 2 266          | 4 194          |
| Ventilation och sanitet     | 5 478          | 1 436          |
| Trädgård, utemiljö          | 2 900          | 4 854          |
|                             | <hr/>          | <hr/>          |
|                             | 33 735         | 36 094         |
| <u>Periodiskt underhåll</u> |                |                |
| Hissar                      | 81 019         | 0              |
| Värmeinstallationer         | 0              | 114 279        |
| Ventilation och sanitet     | 42 625         | 0              |
|                             | <hr/>          | <hr/>          |
|                             | 123 644        | 114 279        |
| <b>Summa</b>                | <b>157 379</b> | <b>150 373</b> |

**Not 4 Driftskostnader**

|  | <u>2013</u>    | <u>2012</u>    |
|--|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel/städning entreprenad | 66 145         | 67 081         |
| Uppvärmningskostnad                    | 394 048        | 383 193        |
| Vatten- och avloppsavgifter            | 39 277         | 46 947         |
| Elavgifter                             | 52 655         | 50 221         |
| Renhållning                            | 35 829         | 31 455         |
| Förbrukningsinventarier/materiel       | 3 314          | 1 427          |
| Fastighetsförsäkringar                 | 18 216         | 17 720         |
| Kabel-tv                               | 9 031          | 9 112          |
| Förvaltnings- och externa kostnader    | 64 348         | 60 871         |
|  | <hr/>          | <hr/>          |
| <b>Summa</b>                           | <b>682 863</b> | <b>668 027</b> |

Föreningen har inga anställda. Styrelsen tar inte ut något arvode.

**Not 5 Räntekostnader**

|                | <u>2013</u>    | <u>2012</u>    |
|----------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader | 352 497        | 414 978        |
| <b>Summa</b>   | <b>352 497</b> | <b>414 978</b> |

**Not 6 Byggnader och mark**

|  | <u>2013-12-31</u> | <u>2012-12-31</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnad                                 | 20 113 485        | 20 113 485        |
| Utgående anskaffningsvärde   | 20 113 485        | 20 113 485        |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                                | -3 409 186        | -3 104 394        |
| Årets avskrivning  | -304 792          | -304 792          |
| Utgående ackumulerade avskrivningar                                | -3 713 978        | -3 409 186        |
| Mark   | 4 838 000         | 4 838 000         |
| <b>Summa bokfört värde</b>   | <b>21 237 507</b> | <b>21 542 299</b> |
| Taxeringsvärde byggnader   | 20 600 000        | 18 600 000        |
| Taxeringsvärde mark  | 18 600 000        | 14 200 000        |
|  | 39 200 000        | 32 800 000        |
| Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:<br>Bostäder | 39 200 000        | 32 800 000        |

**Not 7 Maskiner och inventarier**

|  | <u>2013-12-31</u> | <u>2012-12-31</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde inventarier | 173 838           | 173 838           |
| Ackumulerad avskrivning                | -173 838          | -173 838          |
| <b>Summa</b>                           | <b>0</b>          | <b>0</b>          |

**Not 8 Andelar SBC**

|                        | <u>2013-12-31</u> | <u>2012-12-31</u> |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Andel i SBC            | 2 800             | 2 800             |
| Utgående bokfört värde | 2 800             | 2 800             |

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|              | <u>2013-12-31</u> | <u>2012-12-31</u> |
|--------------|-------------------|-------------------|
| Com hem      | 1 948             | 1 947             |
| Förvaltning  | 7 794             | 0                 |
| Telia        | 113               | 0                 |
| <b>Summa</b> | <b>9 855</b>      | <b>1 947</b>      |

**Not 10 Kassa och bankmedel**

|                          | <u>2013-12-31</u> | <u>2012-12-31</u> |
|--------------------------|-------------------|-------------------|
| Kassa                    | 2 378             | 2 695             |
| Nordea företagskonto     | 1 323 335         | 946 822           |
| Nordea sparkonto företag | 685 696           | 683 803           |
| <b>Summa</b>             | <b>2 011 409</b>  | <b>1 633 320</b>  |

**Not 11 Eget kapital**

|                                     | <u>Insatser</u> | <u>Fastighetens<br/>underhållsfond</u> | <u>Balanserat<br/>resultat</u> | <u>Årets<br/>resultat</u> | <u>Summa</u>   |
|-------------------------------------|-----------------|--|--------------------------------|---------------------------|----------------|
| <b>Eget kapital 2013-01-01</b>      | 11 175 519      | 1 053 986                              | 689 366                        | 216 450                   | 13 135 321     |
| Avsättning till underhållsfond      |                 | 105 000                                | -105 000                       |                           | -              |
| Ianspråktagande av underhållsfond   |                 |  |                                |                           | -              |
| Omföring av föregående års resultat |                 |  | 216 450                        | -216 450                  | -              |
| Årets resultat                      |                 |  |                                | <u>255 964</u>            | <u>255 964</u> |
| <b>Eget kapital 2013-12-31</b>      | 11 175 519      | 1 158 986                              | 800 816                        | 255 964                   | 13 391 285     |

**Not 12 Fastighetslån**

|  | <u>Ränta</u> | <u>Amortering<br/>kommande år</u> | <u>Skuld</u>     | <u>Omsättes</u> |
|--|--------------|-----------------------------------|------------------|-----------------|
| SBAB   | 3,82%        |                                   | 3 100 000        | 2015-06-04      |
| SBAB   | 3,12%        | 100 000                           | 2 055 414        | rörlig ränta    |
| SBAB   | 3,02%        | 100 000                           | 1 900 000        | rörlig ränta    |
| Nordea   | 2,60%        | 13 500                            | 1 275 750        | 3 månaders      |
| Nordea   | 4,96%        | <u>13 500</u>                     | <u>1 275 750</u> | 2016-01-20      |
| Summa fastighetslån  |              | 227 000                           | 9 606 914        |                 |
| Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld |              |                                   | -227 000         |                 |
| <b>Summa långfristig del</b>   |              |                                   | <b>9 379 914</b> |                 |

**Not 13      Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                 | <u>2013-12-31</u> | <u>2012-12-31</u> |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Upplupen fastighetsskatt        | 0                 | 3 792             |
| Övriga upplupna kostnader       | 86 799            | 111 269           |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 123 656           | 49 759            |
| <b>Summa</b>                    | <b>210 455</b>    | <b>164 820</b>    |

**Not 14      Ställda säkerheter**

|                        | <u>2013-12-31</u> | <u>2012-12-31</u> |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar |                   |                   |
| Nordea Hypotek         | 2 700 000         | 2 700 000         |
| SBAB                   | 8 910 000         | 8 910 000         |
|                        | <b>11 610 000</b> | <b>11 610 000</b> |

Stockholm 2014-

Marie Westholm Forsberg  
Ordförande

Anette Sjöberg

Ingemar Holst

Karin Thörn

Lennart Kjellén

Åsa Norlund Nilsson

Min revisionsberättelse har angivits Stockholm 2014-

Gunnar Rikardsson

Anneth Olofson