

Styrelsen för Brf Sandören 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *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.

#### **Gemensamma utrymmen**

Grillterass på taket och hobbyrum i källaren

#### **Förvaltning**

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

Bo Bra Fastighetsförvaltning har skött fastighetskötsel/trädgård, Städpoolen AB har skött trappstädningen.

### **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:**

- OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) (2019)
- Fasadrenovering samt fönster (2008)
- Nya radioatorventiler och termostater i lägenheterna samt ny undercentral (2014)

### **Beskattning**

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomsskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 459 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

## Medlemsinformation

### Förändringar i medlemsantalet

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 46 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 51 st

### Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2021-06-15 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Marie Westholm Forsberg	Ordförande
	Anette Sjöberg	Vice ordförande
	Sara Tayler Cronlund	Sekreterare
	Kasper Johannesen (flyttat feb)	Kassör
	Lennart Kjeldén	Ledamot
	Magnus Fredrixon	Ledamot
	Jacob Eriksson	Ledamot
Suppleant	Karin Thörn	

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer	Anneth Olofsson Martin Brozek
-----------	----------------------------------

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

### Stadgar

De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2018-09-03.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	1 607	1 609	1 694	1 783	1 769
Resultat efter finansiella poster	402	193	378	280	105
Soliditet (%)	73,9	72,0	66,8	65,7	64,5
Årsavgift bostäder per kvm boyta	619	619	652	652	660
Värmekostnad per kvm totalyta	138	139	144	146	144
Elkostnad per kvm totalyta	20	19	21	21	19
Vattenkostnad per kvm totalyta	21	31	21	21	17
Fastighetslån per kvm totalyta	2 025	2 108	2 710	2 778	2 867
Skuldränta (%)	0,7	0,8	1,4	1,6	1,7

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

I 2021 års bokslut har hantering av periodisering av vissa kostnader ändrats jämfört med hur detta har behandlats tidigare år och påverkar därmed jämförbarheten mellan innevarande och föregående år. De kostnader där periodiseringen har ändrats är fjärrvärme, el, vatten, renhållning och revisionsarvode.

### Förändring av eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	11 175 519	2 410 186	1 159 976	192 620	<b>14 938 301</b>
Avsättning enl stadgar		171 000	-171 000		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:			192 620	-192 620	<b>0</b>
Årets resultat				401 818	<b>401 818</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>11 175 519</b>	<b>2 581 186</b>	<b>1 181 596</b>	<b>401 818</b>	<b>15 340 119</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 181 595
årets vinst	401 818
	<b>1 583 413</b>

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig	171 000
reservering fond för yttre underhåll, utöver stadgar	200 000
i ny räkning överföres	1 212 413
	<b>1 583 413</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 607 279	1 609 386
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 607 279</b>	<b>1 609 386</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-798 805	-978 971
Övriga externa kostnader		-66 273	-84 850
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-304 116	-304 116
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 169 194</b>	<b>-1 367 937</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>438 085</b>	<b>241 449</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-36 267	-48 829
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-36 267</b>	<b>-48 829</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>401 818</b>	<b>192 620</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>401 818</b>	<b>192 620</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>401 818</b>	<b>192 620</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4, 5	18 802 550	19 106 666
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>18 802 550</b>	<b>19 106 666</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>18 805 350</b>	<b>19 109 466</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		3 934	9 082
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		44 006	44 129
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>47 940</b>	<b>53 211</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	7	1 893 982	1 584 843
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 893 982</b>	<b>1 584 843</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 941 922</b>	<b>1 638 054</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>20 747 272</b>	<b>20 747 520</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		11 175 519	11 175 519
Fond för yttre underhåll		2 581 186	2 410 186
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>13 756 705</b>	<b>13 585 705</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		1 181 595	1 159 975
Årets resultat		401 818	192 620
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 583 413</b>	<b>1 352 595</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>15 340 118</b>	<b>14 938 300</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	0	5 256 750
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>5 256 750</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		5 256 750	216 000
Leverantörsskulder		61 705	100 763
Skatteskulder		3 334	2 434
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		85 365	233 273
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 407 154</b>	<b>552 470</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>20 747 272</b>	<b>20 747 520</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		401 818	192 620
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		304 116	304 116
Betald skatt		-3 034	726
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>702 900</b>	<b>497 462</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		9 205	-8 947
Förändring av leverantörsskulder		-39 058	4 258
Förändring av kortfristiga skulder		-147 909	35 110
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>525 138</b>	<b>527 883</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-216 000	-1 562 894
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-216 000</b>	<b>-1 562 894</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>309 138</b>	<b>-1 035 011</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		1 584 843	2 619 855
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 893 981</b>	<b>1 584 844</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

I 2021 års bokslut har hantering av periodisering av vissa kostnader ändrats jämfört med hur detta har behandlats tidigare år och påverkar därmed jämförbarheten mellan innevarande och föregående år. De kostnader där periodiseringen har ändrats är fjärrvärme, el, vatten, renhållning och revisionsarvode

#### 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

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

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	1 606 812	1 606 812
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	467	2 574
	<b>1 607 279</b>	<b>1 609 386</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Löpande underhåll	61 183	128 739
Planerat underhåll	0	103 750
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	80 065	73 620
Uppvärmning	359 430	360 652
Vatten- och avloppsavgifter	55 611	80 843
Elavgifter	51 769	48 059
Renhållning	57 615	48 727
Snöröjning	750	0
Förbrukningsinventarier/material	35	5 898
Fastighetsförsäkringar	28 716	28 643
Kabel-TV	59 367	57 171
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	43 770	42 870
Lås	494	0
	<b>798 805</b>	<b>978 972</b>

## Not 4 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	20 113 485	20 113 485
Mark	4 838 000	4 838 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>24 951 485</b>	<b>24 951 485</b>
Ingående avskrivningar	-5 844 819	-5 540 703
Årets avskrivningar	-304 116	-304 116
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 148 935</b>	<b>-5 844 819</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>18 802 550</b>	<b>19 106 666</b>
Taxeringsvärden byggnader	25 000 000	25 000 000
Taxeringsvärden mark	32 000 000	32 000 000
	<b>57 000 000</b>	<b>57 000 000</b>
Varav bostäder	57 000 000	57 000 000
	<b>57 000 000</b>	<b>57 000 000</b>

**Not 5 Ställda säkerheter**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Fastighetsinteckning	11 610 000	11 610 000
	<b>11 610 000</b>	<b>11 610 000</b>

**Not 6 Andelar SBC**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	2 800	2 800
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>

**Not 7 Kassa och bank**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Kassa	33	33
Nordea företagskonto	1 206 010	896 872
Nordea sparkonto företag	687 939	687 939
	<b>1 893 982</b>	<b>1 584 844</b>

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31
Nordea hypotek	0,48	2022-03-15	1 152 750
Nordea hypotek	0,49	2022-03-03	1 280 000
Nordea hypotek	0,49	2022-03-03	2 824 000
			<b>5 256 750</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			5 256 750

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristiga, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till: 4 176 750 kr

Nästa års amortering 216 000 kr

Årsta Stockholm 2022-

Marie Westerholm Forsberg  
Ordförande

Anette Sjöberg

Sara Tayler Cronlund

Lennart Kjellén

Magnus Fredrixon

Jacob Eriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-

Anneth Olofsson

Martin Brozek