

Brf Sandören 2

Org nr 769603-4474

Årsredovisning 2019

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 2019-01-01 - 2019-12-31.

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 m²

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 1 377 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 81 904 kronor har föreningen under året även utfört OVK besiktning. Föreningen har flyttat sina tre lån hos SBAB till Nordea.

MEDLEMSINFORMATION

Förändringar i medlemsantalet

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Vid räkenskapsårets början och utgång var medlemsantalet 52 stycken.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2019-05-08 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Marie Westholm Forsberg Anette Sjöberg Sara Tayler Cronlund Kasper Munk Johannesen Lennart Kjelldén Rikard Bassili	Ordförande Vice ordförande Sekreterare Kassör Ledamot Ledamot
Suppleant	Karin Thörn	

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer	Ordinarie Gunnar Rickardson (flyttat under året) Suppleant Anneth Olofson
-----------	--

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

Stadgar

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

FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning	tkr	1 694	1 783	1 769	1 783	1 786
Resultat efter finansiella poster	tkr	378	280	105	277	306
Kassalikviditet	%	508	425	338	542	503
Soliditet	%	67	66	65	60	59
Årsavgift bostäder, genomsnitt per kvm boyta	kr	651	651	660	686	686
Värmekostnad per kvm totalyta	kr	144	146	144	145	133
Elkostnad per kvm totalyta	kr	21	21	19	18	15
Vattenkostnad per kvm totalyta	kr	21	21	17	19	15
Fastighetslån per kvm totalyta	kr	2 710	2 778	2 867	3 431	3 524
Genomsnittlig skuldränta	%	1,42	1,60	1,59	1,75	2,44

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>
Belopp vid årets ingång	11 175 519	1 986 586	925 015	280 393	14 367 513
Avsättning till fond för yttre underhåll		132 600	-132 600		
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		-80 000	80 000		
Omföring av föregående års resultat			280 393	-280 393	
Årets resultat				<u>378 167</u>	<u>378 167</u>
Belopp vid årets utgång	<u>11 175 519</u>	<u>2 039 186</u>	<u>1 152 808</u>	<u>378 167</u>	<u>14 745 680</u>

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 152 809
Årets resultat	378 167
	<hr/>
kronor	1 530 976

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll, enligt stadgar	171 000
Reservering fond för yttre underhåll, utöver stadgar	200 000
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överförs	1 159 976
	<hr/>
kronor	1 530 976

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

Resultaträkning	Not	2019	2018
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 693 958	1 783 395
Summa rörelseintäkter		1 693 958	1 783 395
Föreningens kostnader			
Driftskostnader	3	-819 236	-994 654
Övriga externa kostnader		-91 003	-87 254
Avskrivningar		-304 116	-304 116
Summa rörelsekostnader		-1 214 355	-1 386 024
Rörelseresultat		479 603	397 371
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-101 436	-116 978
Summa finansiella poster		-101 436	-116 978
Resultat efter finansiella poster		378 167	280 393
Årets resultat		378 167	280 393

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4, 5	19 410 782	19 714 898
Summa materiella anläggningstillgångar		19 410 782	19 714 898
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar SBC	6	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		19 413 582	19 717 698
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar		432	738
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		43 832	39 521
Summa kortfristiga fordringar		44 264	40 259
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	2 619 855	2 095 960
Summa kassa och bank		2 619 855	2 095 960
Summa omsättningstillgångar		2 664 119	2 136 219
Summa tillgångar		22 077 701	21 853 917

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		11 175 519	11 175 519
Fond för yttre underhåll		2 039 186	1 986 586
Summa bundet fritt kapital		13 214 705	13 162 105
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		1 152 808	925 016
Årets resultat		378 167	280 393
Summa fritt eget kapital/ansamlad förlust		1 530 975	1 205 409
Summa eget kapital		14 745 680	14 367 514
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	6 807 220	6 984 125
Summa långfristiga skulder		6 807 220	6 984 125
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	8	228 424	228 422
Leverantörsskulder		96 505	88 565
Skatteskulder		1 708	3 808
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		198 164	181 483
Summa kortfristiga skulder		524 801	502 278
Summa eget kapital och skulder		22 077 701	21 853 917

Kassaflödesanalys	2019	2018
Den löpande verksamheten		
Årets resultat	378 167	280 393
Förändring av skatteskuld/fordran	-2 100	240
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	304 116	304 116
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	680 183	584 749
Förändring i rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	-4 005	-6 507
Förändring av leverantörsskulder	7 940	-23 893
Förändring av kortfristiga skulder	16 681	-10 942
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet	700 799	543 407
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-176 903	-229 727
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-176 903	-229 727
Årets kassaflöde	523 896	313 680
Likvida medel vid årets början	2 095 960	1 782 280
Likvida medel vid årets slut	2 619 856	2 095 960

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>2019</u>	<u>2018</u>
Årsavgifter	1 691 400	1 691 400
Övriga intäkter	0	89 510
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	2 558	2 485
Summa	1 693 958	1 783 395

Not 3 Driftskostnader

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Löpande underhåll	81 904	180 113
Periodiskt underhåll	20 000	95 241
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	69 780	69 061
Uppvärmningskostnad	372 527	377 902
Vatten- och avloppsavgifter	55 226	54 268
Elavgifter	53 254	53 475
Renhållning	42 342	45 047
Snöröjning	150	129
Förbrukningsinventarier/materiel	884	629
Fastighetsförsäkringar	24 488	24 639
Kabel-tv	57 371	54 041
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	41 310	40 110
Summa	819 236	994 655

Not 4 Byggnader och mark

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	20 113 485	20 113 485
Utgående anskaffningsvärde	20 113 485	20 113 485
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 236 587	-4 932 471
Årets avskrivning	-304 116	-304 116
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 540 703	-5 236 587
Mark	4 838 000	4 838 000
Summa bokfört värde	19 410 782	19 714 898
Taxeringsvärde byggnader	25 000 000	22 400 000
Taxeringsvärde mark	32 000 000	21 800 000
	57 000 000	44 200 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: Bostäder	57 000 000	44 200 000

Not 5 Ställda säkerheter

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	11 610 000	11 610 000
	11 610 000	11 610 000

Not 6 Andelar SBC

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Andel i SBC	2 800	2 800
Utgående bokfört värde	2 800	2 800

Not 7 Kassa och bank

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Kassa	2 378	2 378
Nordea företagskonto	1 929 539	1 405 644
Nordea sparkonto företag	687 939	687 939
Summa	2 619 856	2 095 961

Not 8 Skulder till kreditinstitut

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
Nordea Hypotek	0,76%	100 000	3 024 000	3 mån
Nordea Hypotek	0,76%	100 000	1 480 000	3 mån
Nordea Hypotek	0,76%	12 424	1 346 894	3 mån
Nordea Hypotek	0,99%	<u>16 000</u>	<u>1 184 750</u>	2021-12-15
Summa fastighetslån		228 424	7 035 644	

Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld

-228 424

Summa långfristig del

6 807 220

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

5 893 524

Stockholm 2020-

Marie Westholm Forsberg

Anette Sjöberg

Sara Tayler Cronlund

Ordförande

Kasper Munk Johannesen

Lennart Kjeldén

Rikard Bassili

Min revisionsberättelse har angivits Stockholm 2020-

Anneth Olofson