

# **Årsredovisning**

för

## **Brf Sandören 2**

769603-4474

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Brf Sandören 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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 1 519 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: 51 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 51 st

### Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2022-05-17 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Marie Westholm Forsberg Anette Sjöberg Sara Tayler Cronlund Michael Wall Lennart Kjeldén Magnus Fredrixon Jacob Eriksson	Ordförande Vice ordförande Sekreterare Ledamot Ledamot Ledamot Kassör
Suppleant	Peter Kalén	

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer	Anneth Olofsson Åsa Nilsson Norlund
-----------	--

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

### Stadgar

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

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	1 611	1 607	1 609	1 694	1 783
Resultat efter finansiella poster	119	402	193	378	280
Soliditet (%)	79,1	73,8	72,0	66,8	65,7
Årsavgift bostäder per kvm boyta	619	619	619	652	652
Värmekostnad per kvm totalyta	157	138	139	144	146
Vattenkostnad per kvm totalyta	27	21	31	21	21
Elkostnad per kvm totalyta	33	20	19	21	21
Fastighetslån per kvm totalyta	1 487	2 025	2 108	2 710	2 778
Skuldränta (%)	1,4	0,7	0,8	1,4	1,6

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.

### Förändringar i 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	2 581 186	1 181 596	401 818	<b>15 340 119</b>
Avsättning enl stadgar		171 000	-171 000		<b>0</b>
Avsättning utöver stadgar		200 000	-200 000		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:			401 818	-401 818	<b>0</b>
Årets resultat				119 404	<b>119 404</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>11 175 519</b>	<b>2 952 186</b>	<b>1 212 414</b>	<b>119 404</b>	<b>15 459 523</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 212 413
årets vinst	119 404
	<b>1 331 817</b>

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig	243 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-53 000
i ny räkning överföres	1 141 817
	<b>1 331 817</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 611 161	1 607 279
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 611 161</b>	<b>1 607 279</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 058 641	-798 805
Övriga externa kostnader		-73 037	-66 273
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-304 116	-304 116
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 435 794</b>	<b>-1 169 194</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>175 367</b>	<b>438 085</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		572	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-56 535	-36 267
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-55 963</b>	<b>-36 267</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>119 404</b>	<b>401 818</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>119 404</b>	<b>401 818</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>119 404</b>	<b>401 818</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4, 5	18 498 434	18 802 550
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>18 498 434</b>	<b>18 802 550</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>18 501 234</b>	<b>18 805 350</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		4 019	48 946
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		49 249	44 006
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>53 268</b>	<b>92 952</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	7	996 555	1 893 982
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>996 555</b>	<b>1 893 982</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 049 823</b>	<b>1 986 934</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>19 551 057</b>	<b>20 792 284</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</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		2 952 186	2 581 186
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>14 127 705</b>	<b>13 756 705</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		1 212 413	1 181 595
Årets resultat		119 404	401 818
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 331 817</b>	<b>1 583 413</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>15 459 522</b>	<b>15 340 118</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	3 860 750	5 256 750
Leverantörsskulder		81 053	106 717
Skatteskulder		4 309	3 334
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		145 423	85 365
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 091 535</b>	<b>5 452 166</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>19 551 057</b>	<b>20 792 284</b>



## Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		119 404	401 818
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		304 116	304 116
Betald skatt		890	-3 034
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>424 410</b>	<b>702 900</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		39 769	-35 807
Förändring av leverantörsskulder		-25 664	5 954
Förändring av kortfristiga skulder		60 058	-147 909
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>498 573</b>	<b>525 138</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-1 396 000	-216 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-1 396 000</b>	<b>-216 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-897 427</b>	<b>309 138</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		1 893 982	1 584 843
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>996 555</b>	<b>1 893 981</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

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	1 606 812	1 606 812
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	4 348	467
	<b>1 611 160</b>	<b>1 607 279</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Löpande underhåll	140 715	61 183
Planerat underhåll	53 523	0
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	100 915	80 065
Uppvärmning	408 710	359 430
Vatten- och avloppsavgifter	70 195	55 611
Elavgifter	85 126	51 769
Renhållning	67 729	57 615
Snöröjning	0	750
Förbrukningsinventarier/material	649	35
Fastighetsförsäkringar	30 245	28 716
Kabel-TV	55 264	59 367
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	45 570	43 770
Lås	0	494
	<b>1 058 641</b>	<b>798 805</b>

## Not 4 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
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	-6 148 935	-5 844 819
Årets avskrivningar	-304 116	-304 116
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 453 051</b>	<b>-6 148 935</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>18 498 434</b>	<b>18 802 550</b>
Taxeringsvärden byggnader	30 000 000	25 000 000
Taxeringsvärden mark	51 000 000	32 000 000
	<b>81 000 000</b>	<b>57 000 000</b>

**Not 5 Ställda säkerheter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckning	11 610 000	11 610 000
	<b>11 610 000</b>	<b>11 610 000</b>

**Not 6 Andelar SBC**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</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>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Kassa	33	33
Nordea företagskonto	896 381	1 206 010
Nordea sparkonto företag	100 140	687 939
	<b>996 554</b>	<b>1 893 982</b>

## Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31
Nordea hypotek	3,23	2023-03-15	1 136 750
Nordea hypotek	3,13	2023-03-05	2 724 000
			<b>3 860 750</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			3 860 750

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: 3 280 750 kr

Nästa års amortering 116 000 kr

Årsta Stockholm

Marie Westerholm Forsberg  
Ordförande

Anette Sjöberg

Sara Tayler Cronlund

Lennart Kjellén

Magnus Fredrixon

Jacob Eriksson

Michael Wall

Vår revisionsberättelse har lämnats

Anneth Olofsson

Åsa Nilsson Norlund