

Årsredovisning

för

Brf Sandören 2

769603-4474

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Brf Sandören 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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 m²

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 fastighetsskötsel/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 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Föreningen har sitt säte i Årsta, Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förutom det löpande underhållet 128 739 kr har föreningen under året även utfört plåtinfattning av vardagsrumsfönstren och installerat luktätare i soprum.

Medlemsinformation

Förändringar i medlemsantalet

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 45 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 46 st

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2020-06-30 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Marie Westholm Forsberg Anette Sjöberg Sara Tayler Cronlund Kasper Munk Johannesen Lennart Kjellén Rikard Bassili Fredrik Lagerqvist	Ordförande Vice ordförande Sekreterare Kassör Ledamot Ledamot Ledamot
Suppleant	Karin Thörn	
Valberedning	Fredrik Olofson Johan Forsberg	

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

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

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

Stadgar

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 609	1 694	1 783	1 769	1 783
Resultat efter finansiella poster	193	378	280	105	277
Kassalikviditet (%)	296	508	425	338	542
Soliditet (%)	72	67	66	65	60
Årsavgift bostäder per kvm boyta	619	652	652	660	686
Värmekostnad per kvm totalyta	139	144	146	144	145
Elkostnad per kvm totalyta	19	21	21	19	18
Vattenkostnad per kvm totalyta	31	21	21	17	19
Fastighetslån per kvm totalyta	2 108	2 710	2 778	2 867	3 431
Genomsnittlig skuldränta %	1	1	2	2	2

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	11 175 519	2 039 186	1 152 809	378 167	14 745 681
Avsättning enl stadgar		171 000	-171 000		0
			0		0
Avsättning utöver stadgar		200 000	-200 000		0
Disposition av föregående års resultat:			378 167	-378 167	0
Årets resultat				192 620	192 620
Belopp vid årets utgång	11 175 519	2 410 186	1 159 976	192 620	14 938 301

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 159 975
årets vinst	192 620
	1 352 595

disponeras så att reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig i ny räkning överföres	171 000
	1 181 595
	1 352 595

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 609 386	1 693 958
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 609 386	1 693 958
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-978 971	-819 236
Övriga externa kostnader		-84 850	-91 003
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-304 116	-304 116
Summa rörelsekostnader		-1 367 937	-1 214 355
Rörelseresultat		241 449	479 603
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-48 829	-101 436
Summa finansiella poster		-48 829	-101 436
Resultat efter finansiella poster		192 620	378 167
Resultat före skatt		192 620	378 167
Årets resultat		192 620	378 167

Balansräkning

Not 2020-12-31 2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4, 5	19 106 666	19 410 782
Summa materiella anläggningstillgångar		19 106 666	19 410 782

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		19 109 466	19 413 582

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		9 082	432
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		44 129	43 832
Summa kortfristiga fordringar		53 211	44 264

Kassa och bank

Kassa och bank	7	1 584 843	2 619 855
Summa kassa och bank		1 584 843	2 619 855
Summa omsättningstillgångar		1 638 054	2 664 119

SUMMA TILLGÅNGAR

20 747 520 22 077 701

Balansräkning

Not 2020-12-31 2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

11 175 519

11 175 519

Fond för yttre underhåll

2 410 186

2 039 186

Summa bundet eget kapital

13 585 705

13 214 705

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 159 975

1 152 809

Årets resultat

192 620

378 167

Summa fritt eget kapital

1 352 595

1 530 976

Summa eget kapital

14 938 300

14 745 681

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

8

5 256 750

6 807 220

Summa långfristiga skulder

5 256 750

6 807 220

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

216 000

228 424

Leverantörsskulder

100 763

96 505

Skatteskulder

2 434

1 708

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

233 273

198 163

Summa kortfristiga skulder

552 470

524 800

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

20 747 520

22 077 701

Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		192 620	378 167
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		304 116	304 116
Betald skatt		726	-2 100
Resultat efter finansiella poster		497 462	680 183
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-8 947	-4 005
Förändring av leverantörsskulder		4 258	7 940
Förändring av kortfristiga skulder		35 110	16 681
Kassaflöde från den löpande verksamheten		527 883	700 799
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-1 562 894	-176 903
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 562 894	-176 903
Årets kassaflöde		-1 035 011	523 896
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 619 855	2 095 960
Likvida medel vid årets slut		1 584 844	2 619 856

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.

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

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	1 606 812	1 691 400
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	2 574	2 558
	1 609 386	1 693 958

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Löpande underhåll	128 739	81 904
Planerat underhåll	103 750	20 000
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	73 620	69 780
Uppvärmning	360 652	372 527
Vatten- och avloppsavgifter	80 843	55 226
Elavgifter	48 059	53 254
Renhållning	48 727	42 342
Snöröjning	0	150
Förbrukningsinventarier/material	5 898	884
Fastighetsförsäkringar	28 643	24 488
Kabel-TV	57 171	57 371
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	42 870	41 310
	978 972	819 236

Not 4 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	20 113 485	20 113 485
Mark	4 838 000	4 838 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 951 485	24 951 485
Ingående avskrivningar	-5 540 703	-5 236 587
Årets avskrivningar	-304 116	-304 116
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 844 819	-5 540 703
Utgående redovisat värde	19 106 666	19 410 782
Taxeringsvärden byggnader	25 000 000	25 000 000
Taxeringsvärden mark	32 000 000	32 000 000
	57 000 000	57 000 000
Varav bostäder	57 000 000	57 000 000
Varav lokaler	0	0
	57 000 000	57 000 000

Not 5 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	11 610 000	11 610 000
	11 610 000	11 610 000

Not 6 Andelar SBC

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 800	2 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 800	2 800
Utgående redovisat värde	2 800	2 800

Not 7 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Kassa	33	2 378
Nordea företagskonto	896 872	1 929 539
Nordea sparkonto företag	687 939	687 939
	1 584 844	2 619 856

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31
Nordea hypotek	0,99	2021-12-15	1 168 750
Nordea hypotek	0,59	3-mån	1 380 000
Nordea hypotek	0,59	3-mån	2 924 000
			5 472 750
Kortfristig del av långfristig skuld			216 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till: 4 392 750kr

Årsta Stockholm

Marie Westerholm Forsberg
Ordförande

Anette Sjöberg

Sara Tayler Cronlund

Kasper Munk Johannesen

Lennart Kjellén

Rickard Bassili

Fredrik Lagerqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats

Anneth Olofsson

Martin Brozek