

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

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2017**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	7
- noter	8

## Förvaltningsberättelse

### VERKSAMHET

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sandören 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

#### 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 m<sup>2</sup>

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även en tilläggsförsäkring för bostadsrättshavaren.

#### Gemensamma utrymmen

Grillterass på taket.

#### Förvaltning

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

- Fasadrenovering samt fönster (2008)
- OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) (2013)
- 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 1 315 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 89 828 kronor har föreningen under året gjort följande periodiskt underhåll: målning av trapphus och tvättstuga samt sanerat tvättstuga efter brand.

1 april sänktes månadsavgifterna med 5%

Föreningen har även under april månad löst ett lån på 1 235 250 kronor hos Nordea.

## MEDLEMSINFORMATION

### Förändringar i medlemsantalet

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna.

Under året har 2 överlåtelse skett.

inga väsentliga förändringar av antalet medlemmar har skett under räkenskapsåret.

### Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2017-04-27 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Marie Westholm Forsberg	Ordförande
	Anette Sjöberg	Vice ordförande
	Anna Wetterhall	Sekreterare
	Per André	Kassör
	Anders Sjöberg	Ledamot
	Lennart Kjellén	Ledamot
	Peter Karlén	Ledamot
Suppleant	Karin Thörn	

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer	Ordinarie Gunnar Rickardson
	Suppleant Anneth Olofson

Valberedning	Fredrik Olofson
	Johan Forsberg

## Stadgar

De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2016-08-31.

## FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsättning	tkr	1 719	1 783	1 786	1 785	1 783
Resultat efter finansiella poster	tkr	105	277	306	8	256
Kassalikviditet	%	338	542	503	418	411
Soliditet	%	65	60	59	58	57
Årsavgift bostäder, genomsnitt per kvm	kr	660	686	686	686	686
Driftskostnader per kvm	kr	444	372	333	419	313
Fastighetslån per kvm	kr	2 867	3 431	3 524	3 613	3 700
Genomsnittlig skuldränta	%	1,59	1,75	2,44	3,31	3,63
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>
<b>Belopp vid årets ingång</b>	11 175 519	1 702 986	827 047	276 988	13 982 540
Avsättning till fond för yttre underhåll		201 000	-201 000		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-	-		
Omföring av föregående års resultat			276 988	-276 988	
Årets resultat				<u>104 581</u>	<u>104 581</u>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	11 175 519	1 903 986	903 035	104 581	14 087 121

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	903 035
Årets resultat	104 581
	<hr/>
	kronor 1 007 616

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll, enligt stadgar	132 600
Reservering fond för yttre underhåll, utöver stadgar	0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-50 000
i ny räkning överförs	<u>925 016</u>
	<hr/>
	kronor 1 007 616

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 768 609	1 783 156
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 768 609</b>	<b>1 783 156</b>
<b>Föreningens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 152 477	-966 896
Övriga externa kostnader		-78 047	-75 811
Avskrivningar		-304 116	-304 792
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 534 640</b>	<b>-1 347 499</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>233 969</b>	<b>435 657</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknade resultatposter		2	27
Räntekostnader och liknande resultatposter		-129 390	-158 696
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-129 388</b>	<b>-158 669</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>104 581</b>	<b>276 988</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>104 581</b>	<b>276 988</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4, 5	20 019 014	20 323 130
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>20 019 014</b>	<b>20 323 130</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar SBC	6	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>20 021 814</b>	<b>20 325 930</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar		738	3 332
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		33 014	30 929
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>33 752</b>	<b>34 261</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	1 782 280	2 812 060
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 782 280</b>	<b>2 812 060</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 816 032</b>	<b>2 846 321</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>21 837 846</b>	<b>23 172 251</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		11 175 519	11 175 519
Fond för yttre underhåll		1 903 986	1 702 986
<b>Summa bundet fritt kapital</b>		<b>13 079 505</b>	<b>12 878 505</b>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		903 035	827 046
Årets resultat		104 581	276 988
<b>Summa fritt eget kapital/ansamlad förlust</b>		<b>1 007 616</b>	<b>1 104 034</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>14 087 121</b>	<b>13 982 539</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	7 213 852	8 664 278
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 213 852</b>	<b>8 664 278</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån	8	228 422	241 922
Leverantörsskulder		112 458	79 445
Skatteskulder		3 568	2 906
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		192 425	201 161
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>536 873</b>	<b>525 434</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>21 837 846</b>	<b>23 172 251</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Årets resultat	104 581	276 988
Förändring av skatteskuld/fordran	662	546
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	304 116	304 792
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>409 359</b>	<b>582 326</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	509	-4 381
Förändring av leverantörsskulder	33 013	18 482
Förändring av kortfristiga skulder	-8 736	-3 435
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet</b>	<b>434 145</b>	<b>592 992</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-1 463 926	-241 203
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 463 926</b>	<b>-241 203</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 029 781</b>	<b>351 789</b>
Likvida medel vid årets början	2 812 060	2 460 271
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b><u>1 782 279</u></b>	<b><u>2 812 060</u></b>

## 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>2017</u>	<u>2016</u>
Årsavgifter	1 713 618	1 780 272
Överiga intäkter	49 194	0
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 797	2 884
<b>Summa</b>	<b>1 768 609</b>	<b>1 783 156</b>

**Not 3 Driftskostnader**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Löpande underhåll	89 828	108 404
Periodiskt underhåll	398 702	201 813
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	82 328	68 879
Uppvärmningskostnad	375 056	377 330
Vatten- och avloppsavgifter	43 142	49 267
Elavgifter	48 609	46 945
Renhållning	42 855	44 448
Snöröjning	184	0
Förbrukningsinventarier/materiel	2 712	3 031
Fastighetsförsäkringar	20 240	19 460
Kabel-tv	9 372	9 279
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	39 450	38 040
<b>Summa</b>	<b>1 152 478</b>	<b>966 896</b>

**Not 4 Byggnader och mark**

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	20 113 485	20 113 485
Utgående anskaffningsvärde	20 113 485	20 113 485
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 628 355	-4 323 563
Årets avskrivning	-304 116	-304 792
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 932 471	-4 628 355
Mark	4 838 000	4 838 000
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>20 019 014</b>	<b>20 323 130</b>
Taxeringsvärde byggnader	22 400 000	22 400 000
Taxeringsvärde mark	21 800 000	21 800 000
	44 200 000	44 200 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	44 200 000	44 200 000

**Not 5 Ställda säkerheter**

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	11 610 000	11 610 000
	<b>11 610 000</b>	<b>11 610 000</b>

**Not 6 Andelar SBC**

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Andel i SBC	2 800	2 800
Utgående bokfört värde	2 800	2 800

**Not 7 Kassa och bank**

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Kassa	2 378	2 378
Nordea företagskonto	1 091 964	2 121 744
Nordea sparkonto företag	687 939	687 939
<b>Summa</b>	<b>1 782 281</b>	<b>2 812 061</b>

**Not 8 Skulder till kreditinstitut**

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
SBAB	1,70%	12 422	3 070 110	3 mån
SBAB	1,70%	100 000	1 655 414	3 mån
SBAB	1,66%	100 000	1 500 000	3 mån
Nordea	1,45%	<u>16 000</u>	<u>1 216 750</u>	2019-01-16
Summa fastighetslån		228 422	7 442 274	
Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld			-228 422	
<b>Summa långfristig del</b>			<b>7 213 852</b>	

Stockholm 2018-

Marie Westholm Forsberg  
Ordförande

Anette Sjöberg

Anna Wetterhall

Lennart Kjellén

Anders Sjöberg

Per André

Peter Karlén

Min revisionsberättelse har angivits Stockholm 2018-

Gunnar Rikardsson

Anneth Olofson