

Årsredovisning

Brf. Sandjägaren Nr 5

716421-9490

Styrelsen för Brf. Sandjägaren Nr 5 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Noter	9 - 11
- Underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Verksamhet

Styrelsefunktionärer

Styrelsen har efter val vid ordinarie föreningsstämma och påföljande konstituering haft följande sammansättning:

Magnus Hermansson, ordförande, mandattiden utgår vid stämman 2021

Ulf Malmberg, viceordförande, mandattiden utgår vid stämman 2021

Lars-Ingmar Karlsson, sekreterare, mandattiden utgår vid stämman 2022

Bengt Löfqvist, Kassör, mandattiden utgår vid stämman 2022

Helena Elvehöjd, ledamot, mandattiden utgår vid stämman 2021

Jonas Kihlman, suppleant, mandattiden utgår vid stämman 2021

Marc Heyman, suppleant, mandattiden utgår vid stämman 2022

Under året har styrelsen haft 19 protokollförda sammanträden. Fr.o.m april så har alla möten skett digitalt.

Revisor och revisorssuppleant

Per Jardtun, Lorab AB, vald på ett år till stämman 2021

Peter Åsheim, Rev Allians AB, vald på ett år till stämman 2021

Valberedning

Ulrika Schwarz, sammankallande, mandattiden utgår vid stämman 2021

Lisa Näsman, ledamot, mandattiden utgår vid stämman 2022

Sigrid Schuman, ledamot, mandattiden utgår vid stämman 2022

Portombud

Ann-Marie Sahlin, A-hus, mandattid 1 år. Ingrid Norman hade denna roll under första kvartalet 2020.

David Hjalmarsson, B-hus, mandattid 1 år

Soline Guérinet, C-hus, mandattid 1 år.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma 2020-04-26. 18 röstberättigade närvarande, 0 fullmakter samt 11 personer övriga ingående i föreningen. Pga. Covid-19 så hölls stämman utomhus.

Valberedningen hade i stämmokallelse framlagt förslag till styrelseledamöter och ordförande. Stämman antog enhälligt valberedningens förslag.

Motion om införskaffande av nytt torkskåp till tvättstugan avslogs.

Övriga föreningsfrågor

Under året har två bostadsrätter överlåtits. Marina och Mikael Lindquister överlät lägenhet 351 till Anna Lignell Bergman och Walter Bergman. Lotta Lundgren och Per Jonsson överlät lägenhet 353 till Susanne Holmberg och Karl-Erik Johansson.

Förvaltning

Genom att många boende har kunskap och erfarenhet och samtidigt är villiga att delta i föreningsarbete kan det mesta av den tekniska, ekonomiska och administrativa förvaltningen skötas av medlemmarna. Detta innebär att drift- och förvaltningskostnader kan hållas nere utan att kvaliteten eftersätts.

För att hantera de frågor och uppgifter som åsätts styrelsen så har följande grupper varit verksamma:

Administration, Magnus Hermansson, Helena Elvehöjd, Ulf Malmberg och Bengt Löfqvist (ekonomin ingår i denna grupp).

Husgrupp: Bengt Löfqvist, Michael Strandell, Jonas Kihlman och portombuden.

Trädgårdsgrupp: Ulf Malmberg.

Festgrupp: Jonas Kihlman och Marc Heyman.

Hemsidegrupp: Magnus Hermansson.

Fastigheten

Byggnaderna är belägna i Skarpnäcks församling, Stockholms stad och uppförda på kommunens mark med tomträtt. Genom uppsägning från fastighetsägarens sida kan tomträtten bringas att upphöra efter en första period om 60 år. Tomtens areal är 4 765 kvm och tomträttsavgälden är 226 700 kr per år till och med juni 2022. Mellan 2022 och 2026 kommer avgälden att årligen trappas upp till 558 696 kr/år, en höjning motsvarande 19% av månadsavgifterna 2020.

Kontorslokalerna är på 81 resp. 156 kvm.

I garaget finns 16 st. bilplatser och 6 st. cykelplatser. Utomhus finns 3 st. p-platser för bil.

Taxeringsvärdet år 2019 har fastställts till totalt 80 162 000 kr, varav markvärde 40 578 000 kr och byggnadsvärde 39 584 000 kr. Föreningens byggnader är fullvärdeförsäkrade hos Proinova. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg vilket innebär en garanti för att alla bostadsrätter är försäkrade. Självrisken är normalt 20 % av basbeloppet.

Hissar och garagedörr har besiktigats utan anmärkning.

I trädgården så fortsatte det löpande underhållet och inga större investeringar gjordes.

OVK = Obligatorisk VVS Kontroll gjordes under 2018. Nästa OVK kommer att ske 2023, dvs. var 6:e år.

För att efterleva miljöbalkens krav ska vi som fastighetsägare kontinuerligt följa upp risker genom olika kontroller av den egna verksamheten så kallad egenkontroll. Kontrollen omfattar områden såsom brandskydd, avfallshantering, buller, fukt och mögel, ventilation, energianvändning mm.

Föreningen har under året infört intern mätning av elförbrukning med individuell debitering. En minskning från ca 40 till ett abonnemang mot el och nät-leverantörerna ger stora besparingar på fasta kostnader. En investering på 118 660 kr har gjorts vilken skrivs av på 10 år (989 kr per månad).

Under året har solceller installerats på hustaken. Pga av ändrade regler avseende brandsäkerhet så har inte driftsättning kunna göras under året utan detta skedde i mars 2021.

Lokaler

PRO hyr den stora lokalen sedan 2014 på ett treårs-kontrakt som förlängs automatiskt.

Den mindre hyrs av Återvändarskolan på ett år sedan 2021-01-01. Under året så planeras att teckna ett 3-års-kontrakt.

Ekonomi

Föreningens likviditet och resultat framgår på följande sidor.

Årets negativa resultat, -110 679 kronor efter avskrivningar, är inte ett resultat som beskriver föreningens ekonomiska tillstånd på ett fullständigt sätt. Av resultatet framgår inte om föreningen har möjlighet att renovera, investera eller amortera. Till det måste andra nyckeltal tas fram, se nedan under nyckeltal.

Att resultatet är negativt beror på de stora avskrivningar som vi gör av vår byggnad enligt det regelverk som infördes 2014. Detta är ett huvudregelverk och kallas K3.

Det gynnsamma ränteläget gör att vi kan behålla de relativt låga avgifterna vi har idag. Räntekostnaden för 2020 uppgick till 133 646 kr.

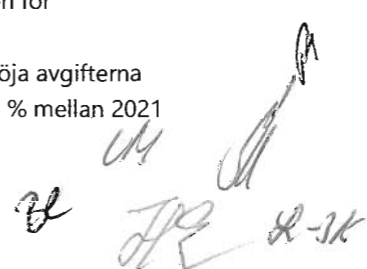
Motsvarande siffror för 2017 till 2019 är 236 374 kr, 124 626 kr resp. 121 480 kr.

Ett lågt ränteläge fortsätter under 2021 då vi kalkylerar med en räntekostnad på 116 618 kr. Medelräntan under året är 0,61 %.

Våra lån i Handelsbanken uppgår per 2020-12-31 till 19 508 000 kr. Vi har dels lånat upp 600 000 kr till solcellsinstallation och sedan under året amorterat 574 000 kr. Lånesumman är 24 % av gällande taxeringsvärde, 80 162 000 kr.

För att komma ifrån ett negativt resultat trots sund ekonomi så kommer styrelsen att till 2021 års stämma lägga en proposition om att byta redovisningsprincip retroaktivt fr.o.m. 2021-01-01. Genom övergång från K3 (huvudregelverk) till K2 (alternativregelverk) ges styrelsen större frihet att minska avskrivningstakten på fastigheten till en för bostadsrättsföreningar mer rimlig nivå.

För att täcka kostnadshöjningen av tomträttsavgälden 2022 och 5 år framåt så planerar styrelsen att höja avgifterna med 3,5 % den 1/1 varje år fr.o.m. 2022 t.o.m. 2026. Totalt motsvarar detta en avgiftshöjning med 18,8 % mellan 2021 och 2026.



Nyckeltal

Här redovisas de nyckeltal som tagits fram och inom vilka intervall de är att betrakta som bra och godkända.

Samtliga nyckeltal indikerar att föreningens ekonomi är i balans och att avgifterna ligger på en rimlig nivå. Föreningens intäkter är därmed tillräckligt stora för att klara framtida underhåll och investeringar.

Nyckeltal 1 562 kr/kvm. Avgift per kvadratmeter.

Beloppet beskriver om föreningen tar ut avgifter på en rimlig nivå. Vår avgift är 562 kr/kvm och bör ligga inom 500-700 kr/kvm.

Nyckeltal 2 8,7 Lån/skuldsättning.

Jämförelse mellan föreningens skulder med den totala omsättningen (intäkter) och ger ett bra mått på hur skuldyngd föreningen är.

Vårt värde som är 8,7 (2019 = 8,6, 2018 = 8,8) ligger under normalvärdet (< 10).

Nyckeltal 3 5,9 % Räntekostnader i förhållande till intäkter.

Siffran anger hur stor del av föreningens intäkter som går till att betala våra räntekostnader. Vår räntekostnad är endast 5,9 % (2019 = 5,4, 2018 = 5,5) av årsavgiften så vi ligger betydligt under de 15 % som är normalt.

Nyckeltal 4 38 % Intäkter relativt underhåll.

Underhåll, kan sägas beskriva föreningens finansiella styrka. Är föreningens intäkter tillräckligt stora för att klara av framtida underhåll utan avgiftshöjning. Procentsiffran beskriver hur stor del av avgifterna som går åt till att amortera, underhålla och investera. Nyckeltalet räknas fram genom att återlägga reparationer, underhåll och avskrivningar till årets resultat och jämföra detta med årsavgifterna. Vi ligger här på 38% (2019 = 41%, 2018 = 31) vilket är över den gräns som är godtagen (> 30 %).

Källa: Borättsupplysningen.se.

Avskrivningar

Avskrivning på inventarier sker enligt 20 %, dvs de skrivs av på 5 år.

Avskrivning av fastigheten styrs av de komponenter som ingår, dess livslängd samt vald redovisningsprincip.

Avskrivningen är förnärvarande 901 454 kr per år.

Avskrivningar av installation för mätning och debitering av el (IMDB) sker med 11 868 kr per år fördelat på 10 år

Installation av solceller är inte i drift vid årets slut och kostnaden är bokförd som pågående investering.

Driftskostnader

De totala driftskostnaderna framgår av resultaträkningen.

Styrelsens slutord

Först och främst vill vi tacka alla dem som på olika sätt bidragit till att sköta vår fina trädgård och fastighet under det gångna året, ingen nämnd och ingen glömd.

Det är ju det som är det fina med en bostadsrättsförening, att alla hjälper till och att allas förmågor och talanger tas tillvara.

Det i realiteten goda överskottet på verksamheten beror på att vi gör mycket arbete själva istället för att anlita externa entreprenörer.

Tack alla!



FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2001-2012	1901-1912	1801-1812	1701-1712
Nettoomsättning	2 390	2 313	2 286	2 229
Resultat efter finansiella poster	-111	-214	-355	-477
Soliditet %	53	53	53	53

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Övriga bundna reserver	Frivilliga fonder	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	19 093 173	2 515 786	1 300 000	-101	-369 646
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Avs. underhållsfond fastighet		156 000		-156 000	
Uppl. underhållsfond fastighet		0			
Disposition av resultat				-213 747	213 747
Uppl. friv. fond			-400 000	400 000	
Årets resultat					-110 679
Belopp vid årets utgång	19 093 173	2 671 786	900 000	30 152	-266 578

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	30 152
Årets resultat	-110 679
Upplösning av frivillig fond	300 000
<i>Summa</i>	<i>219 473</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till fastighetsunderhåll	156 000
Balanseras i ny räkning	63 473
<i>Summa</i>	<i>219 473</i>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner, including what appears to be "M. Erik" and "JK".

RESULTATRÄKNING

1

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		
Nettoomsättning	2 390 150	2 313 395
Övriga rörelseintäkter	23 081	3 556
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	2 413 231	2 316 951
Rörelsekostnader		
Råvaror och förnödenheter	-31 074	-15 914
Övriga externa kostnader	-1 203 569	-1 246 745
Personalkostnader	-223 493	-219 178
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-937 756	-934 413
Summa rörelsekostnader	-2 395 892	-2 416 250
Rörelseresultat	17 339	-99 299
Finansiella poster		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5 632	7 032
Räntekostnader och liknande resultatposter	-133 650	-121 480
Summa finansiella poster	-128 018	-114 448
Resultat efter finansiella poster	-110 679	-213 747
Resultat före skatt	-110 679	-213 747
Årets resultat	-110 679	-213 747

Ull
Be
FR
d-22

BALANSRÄKNING

1

		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	40 565 392	41 466 846
Bredband		0	0
Inventarier, verktyg och installationer	4, 5	121 515	39 157
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		725 666	–
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		41 412 573	41 506 003
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Anslutningslån fjärrvärme		71 454	92 887
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		71 454	92 887
Summa anläggningstillgångar		41 484 027	41 598 890
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		64 745	–
Aktuella skattefordringar		–	4 305
Övriga fordringar		–	41 170
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		141 960	135 224
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		206 705	180 699
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		803 291	878 414
<i>Summa kassa och bank</i>		803 291	878 414
Summa omsättningstillgångar		1 009 996	1 059 113
SUMMA TILLGÅNGAR		42 494 023	42 658 003

L-Ja
UM
32
HL

2020-12-31 2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	19 093 173	19 093 173
Fond för fastighetsunderhåll	2 671 786	2 515 786
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>21 764 959</i>	<i>21 608 959</i>

Fritt eget kapital

Fria fonder	900 000	1 300 000
Balanserad vinst eller förlust	30 152	-101
Årets resultat	-110 679	-213 747
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>819 473</i>	<i>1 086 152</i>

Summa eget kapital 22 584 432 22 695 111

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	6	19 334 000	19 308 000
-----------------------------	---	------------	------------

Summa långfristiga skulder 7 19 334 000 19 308 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	174 000	174 000
Leverantörsskulder	126 797	104 618
Aktuella skatteskulder	10 307	6 154
Övriga skulder	-97 514	15 390
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	362 001	354 730

Summa kortfristiga skulder 575 591 654 892

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER 42 494 023 42 658 003

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner, including "LW", "BE", "JL", "OH", and "JRE".

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till verkligt värde av vad företaget fått eller kommer att få. Det innebär att föreningen redovisar inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp).

Anläggningstillgångar

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Typ	Nyttjandeperiod	Procent
Fastighet, stomme	150 år	0,67%
Fastighet, stammar	50 år	2%
Fastighet, fasad	50 år	2%
Fastighet, tak	50 år	2%
Fastighet, installationer	40 år	2,5%
Inventarier och bredband	5 år	20%

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%) Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Personal

	2020	2019
<i>Löner och andra ersättningar</i>		
Arvoden och löner	196 552	179 320
<i>Totala löner och andra ersättningar</i>	196 552	179 320
<i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i>		
Sociala kostnader	26 941	39 802
<i>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader samt pensioner</i>	223 493	219 122

2-7/2
UM
M
M

Not 3	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	51 165 132	51 165 132
	Utgående anskaffningsvärden	51 165 132	51 165 132
	Ingående avskrivningar	-9 698 454	-8 796 832
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-901 454	-901 454
	Utgående avskrivningar	-10 599 908	-9 698 286
	Redovisat värde	40 565 224	41 466 846
	Taxeringsvärden	80 162 000	80 162 000
Not 4	Inventarier	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	393 326	393 326
	Utgående anskaffningsvärden	393 326	393 326
	Ingående avskrivningar	-354 169	-321 210
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-26 939	-32 959
	Utgående avskrivningar	-381 108	-354 169
	Redovisat värde	12 218	39 157
Not 5	Installation för IMDB för EL	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	0	0
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	118 660	-
	Utgående anskaffningsvärden	118 660	0
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-9 363	-
	Utgående avskrivningar	-9 363	-
	Redovisat värde	109 297	0
Not 6	Långfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
	<i>Långfristiga skulder</i>		
	Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen	696 000	696 000
	Förfaller senare än fem år men efter balansdagen	18 638 000	18 786 000

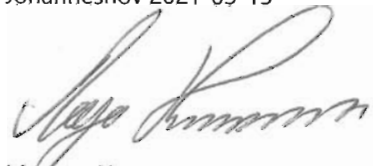
UM
BL
d-k
HE
M

Uppgifterna bygger på avtalad amorteringstakt.


Not 7	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	För skulder till kreditinstitut		
	Fastighetsinteckningar	40 000 000	40 000 000
	Ägararkiv i pantbrevssystemet Länsmäteriverket		

UNDERSKRIFTER

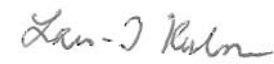
Johanneshov 2021-03-15



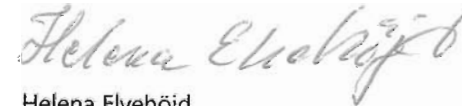
Magnus Hermansson



Bengt Löfqvist



Lars-Ingmar Karlsson

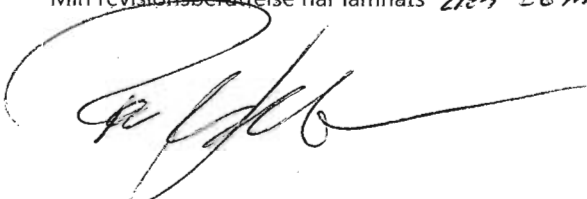


Helena Elvehöjd



Ulf Malmberg

Min revisionsberättelse har lämnats *den 26 mars 2021*



Per Jardetun
Revisor

