

Årsredovisning 2020 för Brf Sandvik

**Förslag om
gemensam el,
se sista sidan**

716418-6889



Med förslag om övergång till gemensam el

KALLELSE

Medlemmarna i HSB:s bostadsrättsförening SANDVIK nr 267 kallas härmed till ordinarie föreningsstämma onsdagen den 28 april år 2021. **Styrelsen i HSB Brf Sandvik har vid sitt styrelsemöte den 8 mars, beslutat att ordinarie föreningsstämma den 28 april 2021 ska genomföras med enbart poströstning för att minska risken för smittspridning av covid-19.** Se vidare i poströstningsformuläret, där punkter på dagordningen som är markerade med * inte är föremål för poströstning.

DAGORDNING

- 1 Föreningsstämmans öppnande
- 2 Val av stämмоordförande
- 3 Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 4 Godkännande av röstlängd
- 5 Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
- 6 Godkännande av dagordning
- 7 Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
- 8 Val av minst två rösträknare
- 9 Fråga om kallelse skett i behörig ordning
- 10 Genomgång av styrelsens årsredovisning
- 11 Genomgång av revisorernas berättelse
- 12 Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
- 13 Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
- 14 Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
- 15 Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
- 16 Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
- 17 Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 18 Presentation av HSB-ledamot
- 19 Beslut om antal revisorer och suppleant
- 20 Val av revisor/er och suppleant
- 21 Beslut om antal ledamöter i valberedningen
- 22 Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
- 23 Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
- 24 Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen.
Inga motioner finns att behandla. Men styrelsen föreslår att Brf Sandvik inför övergång till gemensam el; enligt tidigare lämnad information, digitalt informationsmöte samt i bilaga i slutet av dessa årsmöteshandlingar.
- 25 Föreningsstämmans avslutande

Valberedningsförslag till 2021 års stämma för BRF Sandvik

Under året har valberedningen löpande haft möten och avstämningar för att lägga upp en strategi för hur vi kan säkerställa tillsättning av personer till styrelse, revisor och revisorssuppleant. Vi har även haft en kampanj med anslag i trapphusen som tjänat två syften: (1) synliggöra valberedningen i föreningen och (2) utröna om det finns ytterligare personer i föreningen som är intresserade av styrelse- och revisorsuppdrag. Utöver detta, lämnade vi in en motion till stämman som syftade till att stärka medlemmarnas insyn i styrelsens sammansättning. Dock har valberedningen, efter samråd med delar av styrelsen, valt att dra tillbaka motionen för årets stämma.

Valberedningen i HSB Brf. Sandvik består av följande ledamöter:

- Elin Malmtin, ledamot
- Albert Karlsson, ledamot
- Jenny Mellquist, sammankallande

Förslag till mötesrepresentanter vid årsstämman 2021

Valberedningen föreslår följande personer:

- **Hans Larsson**, mötesordförande
- **Margaretha Lindahl**, mötessekreterare (Ann Rosenbeck reserv)
- **Niclas von Oelreich**, mötesjusterare
- **Bertil Isberg**, mötesrösträknare

Förslag av storlek på styrelsen

Valberedningen föreslår att styrelsens storlek förblir sju (7) ledamöter under 2021.

Ordinarie ledamöter med ett år kvar (ny- eller omval 2022)

Följande ledamöter har ett år kvar på sin mandatperiod (2020–2022):

Manne Seifter, **Pia Olsson**, **Majvor Wik** och **Åsa Minoz**.

Val av ordinarie ledamöter (två-årsperiod)

Valberedningen föreslår omval av följande ordinarie ledamöter för mandatperioden 2021–2023:

Michael Lennfors, **Johan Hägglund** och **Bruno Einarsson**.

Val av revisorer (ett-årsperiod)

Valberedningen föreslår omval av revisorerna:

Lars Bromfält (ordinarie) och **Emma Lindh** (suppleant)

Fastställande av arvoden åt styrelse och revisorer

Valberedningen föreslår att årsstämman beslutar att arvode till styrelsen och revisorer ska utgå enligt följande:

- **Styrelsearvode**: 4 inkomstbasbelopp
- **Revisorsarvode**: 12% av ett (1) inkomstbasbelopp
- **Revisorssuppleant**: 5% av ett (1) inkomstbasbelopp

Representanter till distriktsstämman

Styrelsen får i uppdrag att utse representanter.



Org Nr: 716418-6889

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Sandvik i Stockholm

Org.nr: 716418-6889

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Sandvik i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2020-01-01 - 2020-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger byggnaderna Sandvik 15 och 16 i Stockholms kommun.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	118	9 233
Hysesrätter	0	0
Lokaler	16	314
Parkeringar och garageplatser	5	0

Föreningens fastighet är byggd 1985 värdeår 1985

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Protector Försäkring AB. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Bostadsrättsföreningarna Svartvik, Tangen, Tranan och Sandvik är medlemmar i Minnebergs samfällighetsförening. Den har till uppgift att ansvara för anläggningar och angelägenheter som är gemensamma för de fyra föreningarna. Således ansvarar samfälligheten för värmedistribution, sopsug, grovsoprum, parkeringsgarage, kabel-TV, badbrygga samt föreningslokalerna Bad- och Båtviken.

De två parkeringsgaragen har 528 bilplatser varav 508 är uthyrda och övriga i huvudsak är gästplatser. Samfällighetens ursprungliga investeringar samt driftkostnader, inklusive periodiskt underhåll, fördelas på de fyra bostadsrättsföreningarna efter fasta fördelningstal. Brf Sandviks andel är 13,123 procent.

Samfälligheten samordnar och utvecklar fritidsverksamheten i Minneberg såsom hobbyverksamhet, verksamhet för barn och ungdom, omsorg och trygghet samt trivselarrangemang. Exempel på fritidsverksamhet är bridge, foto, pingis, snickeri, vävning och gym.

Samfällighetsföreningens styrelse består av 6 ordinarie ledamöter med 6 suppleanter. Samfälligheten hade sin årsstämma den 3 juni 2020 till vilken samtliga bostadsrättshavare inbjöds att delta.

Enligt beslut på de fyra bostadsrättsföreningarnas årsstämmor pågår projektering av garageutbyggnad av den s k Hagen vid P2.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Sandvik i Stockholm

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Under året har slipning av golv trapphus gjorts. Fortsatt utbyte av tvättmaskiner, tumlare och torkskåp i tvättstugorna. OVK har genomförts, vidare har fasadarbeten såsom ommålning av fasadutsmyckningar genomförts. Föreningen utnyttjade också de erbjudande som medlemmarna fick gällande omkittning av fönster. Samtliga fönster i trapphus, lokaler och tvättstugor har åtgärdats. Dessutom installerades postboxar i alla våra trapphus.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
1-2 år	Tvättstugor	Fortsatt utbyte av tvättmaskiner, tumlare och torkskåp.
	Energi	IMD – gemensamhetsel (beslut tas på årsstämma)
2023	Yttre miljö	Ny belysning utomhus
	Avlopp	Stampspolning
2024	Byggnaderna	Radonmätning (genomförs när ny garaget är färdigställt)
2025-2030	Yttre miljö	Omläggning av markytor
2030-2035	Tak	Omläggning och nytt undertak
2040-2050	Fasader	Renovering fasad
	Avlopp	Stambyte

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Trapphus	Installation av postboxar
2020	Trapphus	Slipning av golv i trapphus
2020	Fönster	Erbjudande om omkittning och tätning av fönster
2020	Tvättstugor	Fortsatt utbyte av tvättmaskiner, tumlare och torkskåp
2020	Ventilation	OVK - ventilationskontroll med nödvändiga åtgärder
2019	Källargångar	Målning av golv samt målning och ny väggplåtbeklädnad av källargångar
2019	Tvättstugor	Renovering ventilationssystem
2019	Yttre miljö	Spaljérenovering samt bättring av fasadutsmyckning vid torget
2018	Markytor	Utbyte spaljéer
2018	Tvättstugor	Installation digital tvättstugebokning
2018	Markytor	Renovering av trappa till kommunala gångvägen
2017	Gemensamma utrymmen	Nytt styrelserum
2017	Gemensamma utrymmen	Ombyggnad gästlägenhet
2017	Ventilation	Byte takfläktar till energisnålare alternativ
2017	Samfälligheten	Nytt styrsystem sopsuganläggning
2017	Tak	Taksäkerhetsarbeten
2017	Fönster	Renovering nedred planen
2016	Hissar	Hissrenovering
2016	Portar	Elektroniska anslagstavlor
2015	Ventilation	Obligatorisk ventilations kontroll
2015	Ventilation	Nya takfläktar
2015	Värme	Renovering undercentral
2014	Samfälligheten	Bidrag till nytt styrsystem för värme, ventilation och belysning
2013	Värme	Byte stamventiler samtliga badrum
2013	Samfälligheten	Bidraget till renovering av värmeanläggning
2012	Trapphus	Målning
2012	Samfälligheten	Bidrag till ny bastu och motionsanläggning
2008	Gemensamma utrymmen	Ny belysning
2008	Fönster	Fönsterrenovering
2005	Tvättstugor	Renovering tvättstugor
2004	Trapphus	Renovering trapphus
2000-2001	Värme	Installation av nya värmepumpar



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Sandvik i Stockholm

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-15. Vid stämman deltog 16 medlemmar varav 15 var röstberättigade. Dessutom var 18 representerade med poströstningsformulär (och en person fanns både på mötet och med poströst).

Styrelse

Styrelsen har under 2020-01-01 till 2021-04-28 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Manne Seifter
Michael Lennfors
Johan Häggglund
Bruno Einarson
Majvor Wik
Pia Olsson
Åsa Minoz
Hans Larsson

Roll

Ordförande, Ledamot
Vice ordförande ekonomiansvarig
Sekreterare, IT och Information
Ledamot, Underhållsansvarig
Ledamot, Markansvarig
Ledamot, Ekonomi
Ledamot, Vice sekreterare och information
HSB-ledamot

Under perioden från stämman 2020-06-15 (stämmodatum) - 2020-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Manne Seifter
Michael Lennfors
Johan Häggglund
Bruno Einarson
Majvor Wik
Pia Olsson
Åsa Minoz
Hans Larsson

Roll

Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Michael Lennfors, Johan Häggglund och Bruno Einarson.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Manne Seifter, Michael Lennfors, Johan Häggglund och Pia Olsson. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Lars Bromfält Föreningsvald ordinarie
Emma Lindh Föreningsvald suppleant
Martin Feldtenbom Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Pia Olsson och Åsa Minoz.

Valberedning

Valberedningen består av Jenny Mellquist (ordförande), Albert Karlsson och Elin Malmtin.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond.

Stadqeenliq fastighetsbesiktning genomfördes 2020-09-18.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Sandvik i Stockholm

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningvävt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 163 (164) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 6 (11) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	661	661	661	661	661
Totala intäkter kr/kvm*	691	706	697	697	690
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	216	204	230	267	258
Belåning, kr/kvm	5 958	5 958	5 958	5 958	5 958
Räntekänslighet	9%	9%	9%	9%	9%
Totala driftkostnader kr/kvm	445	476	443	406	404
Energikostnader kr/kvm	137	155	136	124	122

*Nyckeltalet beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Sandvik i Stockholm

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrätts andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmarna och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	6 560	6 703	6 619	6 631	6 555
Resultat efter finansiella poster	-635	31	512	-33	400
Soliditet	29%	29%	29%	29%	29%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter		6 560 475
Rörelsekostnader	-	6 952 601
Finansiella poster	-	243 369
Årets resultat		-635 496
Planerat underhåll	+	1 917 024
Avskrivningar	+	785 018
Årets sparande		2 066 547
Årets sparande per kvm total yta		216



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Sandvik i Stockholm

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	10 013 997	0	9 874 488	4 526 966	30 562
Reservering till fond 2020			1 407 663	-1 407 663	
Ianspråktagande av fond 2020			-1 917 024	1 917 024	
Balanserad i ny räkning				30 562	-30 562
Årets resultat					-635 496
Belopp vid årets slut	10 013 997	0	9 365 127	5 066 889	-635 496

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	4 557 528
Årets resultat	-635 496
Reservering till underhållsfond	-1 407 663
Ianspråktagande av underhållsfond	<u>1 917 024</u>
Summa till stämmans förfogande	4 431 394

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	4 431 394
-------------------------	------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

**HSB Bostadsrättsförening Sandvik i Stockholm**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	6 560 475	6 703 449
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-5 643 063	-5 157 526
Övriga externa kostnader	Not 3	-133 870	-151 735
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-390 650	-374 526
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-785 018</u>	<u>-784 743</u>
Summa rörelsekostnader		-6 952 601	-6 468 530
Rörelseresultat		-392 126	234 919
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	34 559	33 689
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-277 928</u>	<u>-238 046</u>
Summa finansiella poster		-243 369	-204 357
Årets resultat		-635 496	30 562

**HSB Bostadsrättsförening Sandvik i Stockholm**

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>72 094 792</u>	<u>72 879 810</u>
		72 094 792	72 879 810
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	<u>1 543</u>	<u>1 510</u>
		1 543	1 510
Summa anläggningstillgångar		<u>72 096 334</u>	<u>72 881 320</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		14 203	0
Övriga fordringar	Not 9	3 107 123	2 995 363
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>374 127</u>	<u>242 124</u>
		3 495 453	3 237 487
Kortfristiga placeringar	Not 11	7 000 000	7 000 000
Kassa och bank	Not 12	105 709	39 109
Summa omsättningstillgångar		<u>10 601 162</u>	<u>10 276 596</u>
Summa tillgångar		<u>82 697 497</u>	<u>83 157 916</u>

**HSB Bostadsrättsförening Sandvik i Stockholm**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	10 013 997	10 013 997
Yttre underhållsfond	9 365 127	9 874 488
	<u>19 379 124</u>	<u>19 888 485</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	5 066 889	4 526 966
Årets resultat	-635 496	30 562
	<u>4 431 394</u>	<u>4 557 528</u>
Summa eget kapital	<u>23 810 517</u>	<u>24 446 013</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>56 880 000</u>	<u>56 880 000</u>
	56 880 000	56 880 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	536 423	329 730
Skatteskulder	51 150	31 660
Övriga skulder	Not 14 177 306	135 685
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 <u>1 242 100</u>	<u>1 334 828</u>
	2 006 979	1 831 903
Summa skulder	<u>58 886 979</u>	<u>58 711 903</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>82 697 497</u>	<u>83 157 916</u>

**HSB Bostadsrättsförening Sandvik i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-635 496	30 562
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	785 018	784 743
Kassaflöde från löpande verksamhet	149 523	815 305
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-146 183	-73 920
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	175 076	-32 499
Kassaflöde från löpande verksamhet	178 416	708 886
Investeringsverksamhet		
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	-33	-260
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-33	-260
Finansieringsverksamhet		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
Årets kassaflöde	178 383	708 626
Likvida medel vid årets början	10 033 519	9 324 892
Likvida medel vid årets slut	10 211 902	10 033 519

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.



HSB Bostadsrättsförening Sandvik i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av med % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 51 228 489 kr.

**HSB Bostadsrättsförening Sandvik i Stockholm**

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	6 098 148	6 098 148
Hyror	375 844	458 734
Övriga intäkter	117 958	148 247
Bruttoomsättning	<u>6 591 950</u>	<u>6 705 129</u>
Avgifts- och hyresbortfall	<u>-31 475</u>	<u>-1 680</u>
	6 560 475	6 703 449
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetskötsel och lokalvård	1 224 726	1 213 808
Reparationer	712 297	788 818
El	202 089	216 809
Uppvärmning	849 907	1 053 610
Vatten	258 180	210 914
Sophämtning	280	4 512
Fastighetsförsäkring	130 696	133 888
Fastighetskatt och fastighetsavgift	239 185	233 025
Förvaltningsarvoden	83 960	137 882
Övriga driftkostnader	24 719	28 106
Planerat underhåll	1 917 024	1 136 154
	<u>5 643 063</u>	<u>5 157 526</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	24 295	61 186
Administrationskostnader	59 860	42 760
Extern revision	28 736	26 809
Medlemsavgifter	20 980	20 980
	<u>133 870</u>	<u>151 735</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	257 600	248 250
Revisionsarvode	7 800	7 500
Övriga arvoden	52 120	43 015
Sociala avgifter	73 130	75 761
	<u>390 650</u>	<u>374 526</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 190	930
Ränteintäkter HSB placeringskonto	363	362
Ränteintäkter HSB bunden placering	32 890	31 325
Övriga ränteintäkter	116	1 072
	<u>34 559</u>	<u>33 689</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	<u>277 928</u>	<u>238 046</u>
	277 928	238 046

**HSB Bostadsrättsförening Sandvik i Stockholm**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	77 804 446	77 804 446
Ingående anskaffningsvärde mark	6 630 000	6 630 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	84 434 446	84 434 446
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-11 554 636	-10 769 893
Årets avskrivningar	-785 018	-784 743
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 339 654	-11 554 636
Utgående redovisat värde	72 094 792	72 879 810
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	108 000 000	108 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 648 520	4 648 520
Taxeringsvärde mark - bostäder	110 000 000	110 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 405 508	2 405 508
Summa taxeringsvärde	225 054 028	225 054 028
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	1 510	1 250
Årets investeringar	33	260
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 543	1 510
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	930	953
Avräkningskonto HSB Stockholm	2 743 786	2 632 365
Placeringskonto HSB Stockholm	362 407	362 044
	3 107 123	2 995 363
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	366 949	235 036
Upplupna intäkter	7 178	7 088
	374 127	242 124
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	2 000 000	7 000 000
Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	5 000 000	0
	7 000 000	7 000 000

**HSB Bostadsrättsförening Sandvik i Stockholm**

Noter		2020-12-31	2019-12-31
Not 12	Kassa och bank		
	Handkassa	610	3 946
	Handelsbanken	104 812	34 886
	Nordea	287	277
		105 709	39 109

Not 13	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Nästa års amortering	
	Stadshypotek AB	329241	0,40%	2021-12-07	24 700 000	0
	Stadshypotek AB	329243	0,40%	2021-12-07	32 180 000	0
					56 880 000	0

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 56 880 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 56 880 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 75 821 000 75 821 000

Not 14	Övriga skulder		
	Depositioner	65 421	17 172
	Inre fond	111 885	114 957
	Övriga kortfristiga skulder	0	3 556
		177 306	135 685

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Upplupna räntekostnader	15 168	19 472
	Förutbetalda hyror och avgifter	518 108	663 042
	Övriga upplupna kostnader	708 824	652 314
		1 242 100	1 334 828

Ovanstående poster består av förskottsintbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 16	Väsentliga händelser efter årets slut		
	Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut		



HSB Bostadsrättsförening Sandvik i Stockholm

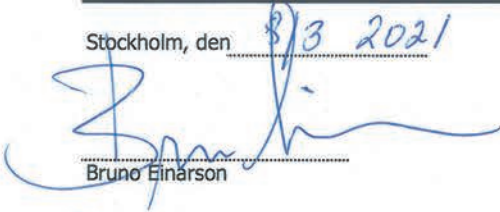
Noter

2020-12-31

2019-12-31

Stockholm, den

8/3 2021


Bruno Einarson


Hans Larsson


Johan Hägglund


Majvor Wik


Manne Seifter


Michael Lennfors

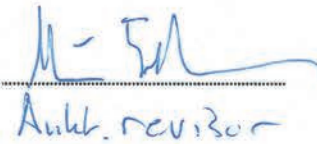

Pia Olsson


Åsa Minoz

Vår revisionsberättelse har 2021-03-31 lämnats beträffande denna årsredovisning



Av föreningen vald revisor

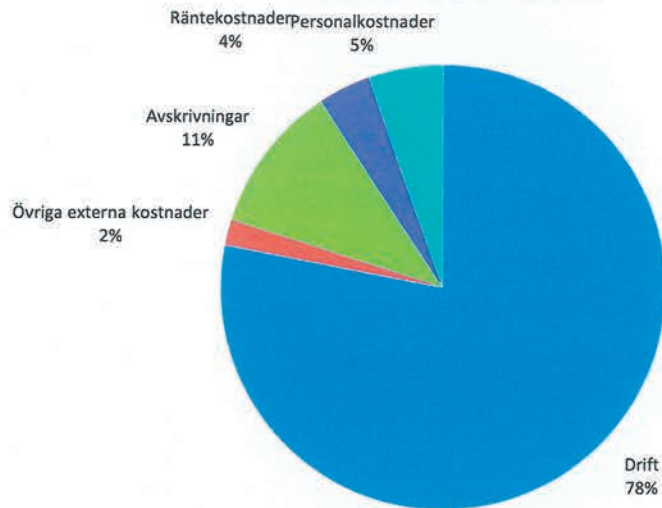

Aukl. revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

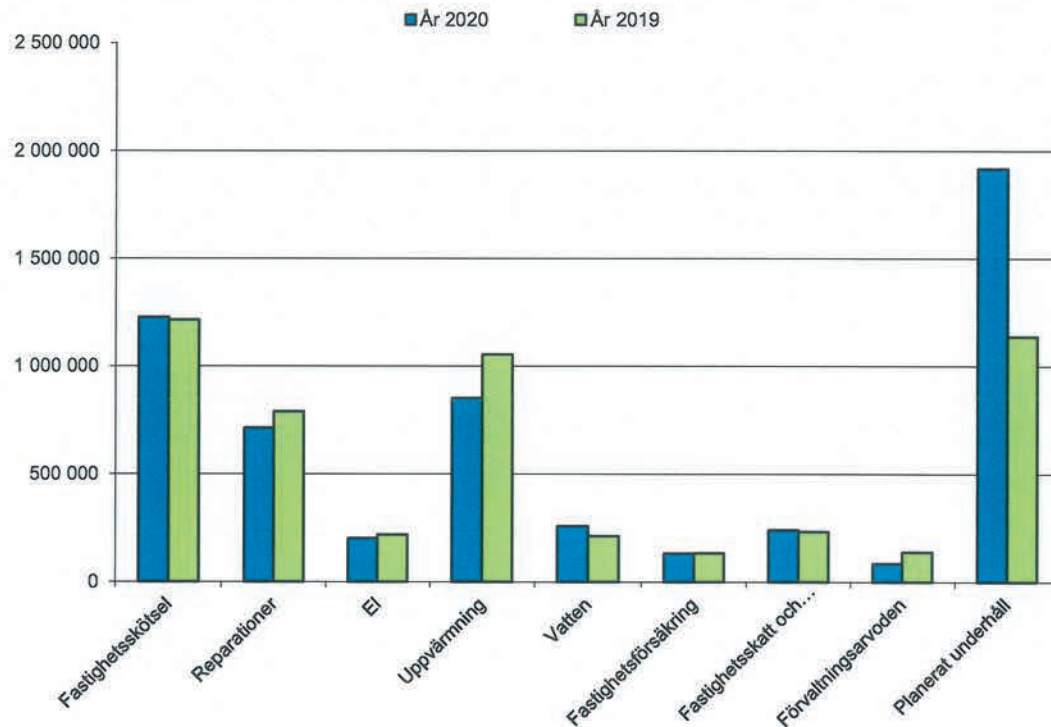


HSB Bostadsrättsförening Sandvik i Stockholm

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Sandvik i Stockholm

Org.nr 716418-6889

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Sandvik i Stockholm för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Sandvik i Stockholm för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 31 mars 2021



Martin Feldtenborn
Auktoriserad revisor

BRF Sandvik - Årsredovisningen för 2020 - svar från interna revisorerna

Vi bedömer som helhet att föreningen är välskött.

Vi finner inte någon anledning av rikta kritik mot de beslut som har fattats under året enligt de styrelseprotokoll och övriga handlingar vi har tagit del av.

Nyckeltalen som visar föreningens ekonomiska ställning har inte förändrats mycket jämfört med tidigare år och ser ok ut.

Enligt föregående års HSB-analys uppgavs nyckeltalet för räntekänslighet är hög, dvs risken att avgifterna måste höjas om låneräntan ökar med 1 procent. Vi har fått förklaring till varför styrelsen valt att inte amortera - eftersom det fortfarande är mer lönsamt att välja att ha beloppet placerat på bank med högre ränta.

Driftskostnaderna under året har inte ändrats nämnvärt. Bl a har värmekostnaderna och reparationskostnader minskat men ökat för vatten på grund av höjd VA-taxa.

Årets resultat är c:a ett underskott på 660 000 mot ett överskott på 30 000 föregående år och beror på att planerat underhåll har ökat med c:a 800 000.

Vi har fått förklarat att postboxarna på c:a 400000 var oplanerade att komma redan under 2020. "Fönster- och fasadarbeten var inte kända när budgeten för 2020 togs i okt-nov 2019 och det är en rätt normal hantering i de flesta bostadsrättsföreningarna och även i samfälligheten. Ibland tidigareläggs åtgärder och ibland skjuts på vissa. Övrigt underhåll var till största delen planerat i budgeten."

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret har varit:

"Under året har slipning av golv trapphus gjorts. Fortsatt utbyte av tvättmaskiner, tumlare och torkskåp i tvättstugorna. OVK har genomförts, vidare har fasadarbeten såsom ommålning av fasadutsmäckningar genomförts. Föreningen utnyttjade också de erbjudande som medlemmarna fick gällande omkittning av fönster. Samtliga fönster i trapphus, lokaler och tvättstugor har åtgärdats. Dessutom installerades postboxar i alla våra trapphus."

Vi har frågat och fått svar om vårt bidrag till tillbyggnad av garage och ombyggnad av samlingslokalerna att vi måste avsätta mer i våra underhållsfonder eftersom våra avgifter till samfälligheten därmed kommer att öka mycket kommande år. Måste vi därför höja våra lån eller hur finansierar vi de ökade kostnaderna? Vi har fått följande svar: "Nej inte vad som är känt nu."

Det nämns att föreningen har försäkring med bostadsrättstillägg men visst måste varje medlem teckna egen hemförsäkring med bostadsrättstillägg? "Slarvfel borde tagits bort ändrar på sidan ett till: I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring".

Vi tycker det är bra att det anges att när det gäller val av leverantörer att miljöansvar är en viktig faktor.



Punkt 24 i kallelsen

Styrelsen föreslår övergång till gemensam el att levereras av företaget Infometric

I februari 2021 informerades alla boende om styrelsens förslag att föreningen övergår till gemensam el, ett beslut som behöver fattas vid en medlemsstämma.

Som framgick av tidigare information innebär gemensam el att våra privata elabonnemang ersätts av el som köps in via föreningens fastighetsabonnemang.

Den årliga besparingen beräknas bli ca 1200 kr per lägenhet. Vid införande av gemensam el, även kallat IMD (individuell mätning och debitering) köper bostadsrättsföreningen in elmätare och elförbrukningen mäts genom en mättjänst. Elräkningen till varje lägenhet kommer då på månadsavin via vår förvaltare på HSB.

Mer information finns i utdelat infoblad eller på www.brfsandvik.se

I samband med tidigare information till alla boende i föreningen gavs möjlighet att ställa frågor till styrelsen. Ett digitalt informationsmöte har också genomförts med Infometric där det fanns möjlighet att ställa frågor direkt till företaget.

Vårt nuvarande elavtal med Eon, har vi gemensamt med samfälligheten och de fyra bostadsrättsföreningarna i Minneberg. Eon har som målsättning att enbart sälja 100 procent förnybar energi år 2025. Idag ligger man på 63% - en del återstår alltså. Detta avtal går ut i höst. Styrelsen i Brf Sandvik kommer tydligt och transparent jobba för att vårt nya avtal skrivs med en leverantör som levererar el med en tydlig miljövänlig grön profil och kostnadseffektiv/prisvärd el.

Styrelsen har också som ett tydligt mål att inom 5 år införa solceller för att därigenom ytterligare minska kostnaden och få en ännu starkare miljöprofil. Den utredning som gjordes förra våren visar att Sandviks båda fastigheter kan installera en anläggning med en payoff på åtta till tio år. En maximalt utbyggd anläggning ger ca 100 000 kWh/år varav mindre än hälften behövs för vårt eget bruk. Resten av energin kan säljas. Återstår att välja leverantör samt hitta den optimala storleken på vår anläggning i förhållande till behov och kostnad.

