

**Årsredovisning**  
för  
**Bf Sandberget upa**  
702001-8805

Räkenskapsåret  
2017

Styrelsen för Bf Sandberget upa, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

#### Föreningen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsföreningen registrerades 1918-11-09. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 1986-11-03 hos Bolagsverket.

Föreningen beskattades senaste inkomstår som en äkta förening.

#### Fastigheten

Föreningens fastighet Sandberget 10 byggdes 1903-1905 och har värdeår 1955. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1734 kvm varav 1544 kvm utgör lägenhetsyta och 190 kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 571 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret.

#### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av styrelsen och enskilda föreningsmedlemmar enligt en av medlemmarna godkänd ansvarslista.

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

- Stampsplning av köksavlopp i norra delen av gathuset	26.700:-
- Golvläggning m.m. hos Flitiga Fingerar	70.500:-
- Stampsplning av köksavlopp i södra delen av gathuset	18.500:-
- Tömning av pumpgrop + byte av pump	47.300:-
- Översvämning hos Campoloro	22.300:-
- Rensning pumpstopp i pumpgropen i tvättstugan	4.300:-

### Byggnadens tekniska status

<i>Genomförd åtgärd</i>	<i>År</i>	
Markanläggning	2011-2012	
Måleri	2012	
Fönsterrenovering	2013	
Värmeanläggning	2013-2014	
Målning av tak	2014	
Byte av köksstammar, gårdshuset	2015	
Byte av elstigar, gårdshuset	2015	
Byte av stamavlopp under damfrisering	2016	
Byte vattenledningsrör i restaurang	2016	
Vattenmätare flyttad till tvättstugan och ny vattenanslutning i gatan	2016	
Golvläggning Frisersalong	2017	
Byte stamavloppsrör + innertak i restaurang	2017	
<i>Planerad åtgärd</i>	<i>År</i>	<i>Kostnad</i>
Byte stamavlopp under del av restaurang	2018	400tkr

### Medlemsinformation

Fastigheten består av 18 st medlemslägenheter varav 1 st har överlåtit under året. Antal medlemmar var vid årets början 26 st och vid årets slut 26 st.

Föreningen upplåter med hyresrätt 5 st lokaler.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

<i>Verksamhet</i>	<i>Yta</i>	<i>Kontraktets löptid</i>
Restaurang	39 kvm	2021-10-31
Frisörsalong	80 kvm	2019-09-30
Blomsterhandel, presentshop	31 kvm	2019-12-31
Förråd, Catering	27 kvm	2021-10-31
Förråd	13 kvm	Tillsvidare

### Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Göran Asplund	Ordförande
Kajsa Unenge	Kassör
Martin Vilcans	Sekreterare
Gösta Berlin	Ledamot
Per Johan Gidlund	Suppleant
Hardy Lindroos	Suppleant

Revisorer har varit Bo Rudberg och Andreas Kriland, revisorssuppleanter har varit Jonas Koritz och Karin Ingelsson.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 30 maj 2017.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 7 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft anställda under året.

Inget arvode har utbetalats till styrelsen under året.

## Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 44 953 000 kr varav 28 812 000 kr avser mark.

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 41 000 000 kr samt lokaler 3 953 000 kr.

Årsavgifterna har under året höjts med 25 % från och med 1 juli.

## Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1315 kr per bostadslägenhet under 2017, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

<b>Flerårsöversikt (Kr)</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Nettoomsättning	1 182 503	1 081 300	1 055 211	1 038 991
Resultat efter fin. poster	56 870	-414 131	-356 454	-53 789
Soliditet (%)	63	63	64	11
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	496	430	420	410
Lån/kvm bostadsrättsyta	7 707	7 707	7 578	7 578
Elkostnad/kvm totalyta	20	19	15	15
Värmekostnad/kvm totalyta	133	139	130	137
Vattenkostnad/kvm totalyta	14	14	12	11
Avsättn. till underhållsfond tot.	1	1	1	1

**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.

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Balkongfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	23 342 100	0	43 250	-2 346 723	-414 131	<b>20 624 496</b>
Reservering yttre fond			1 335	-1 335		<b>0</b>
Reservering balkongfond		6 272				<b>6 272</b>
Disposition av föregående års resultat:				-414 131	414 131	<b>0</b>
Årets resultat					56 870	<b>56 870</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>23 342 100</b>	<b>6 272</b>	<b>44 585</b>	<b>-2 762 189</b>	<b>56 870</b>	<b>20 687 638</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 760 854
reservering fond yttre underhåll	-1 335
årets vinst	56 870
	<b>-2 705 319</b>

behandlas så att i ny räkning överföres	-2 705 319
	<b>-2 705 319</b>

Den ansamlade förlusten motsvarar tidigare års underhåll och avskrivningar på fastigheten.

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	1 182 503	1 081 300
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 182 503</b>	<b>1 081 300</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	2	-716 171	-1 060 320
Övriga externa kostnader	3	-44 102	-77 063
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-225 782	-225 782
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-986 055</b>	<b>-1 363 165</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>196 448</b>	<b>-281 865</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12	161
Räntekostnader och liknande resultatposter		-139 590	-132 427
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-139 578</b>	<b>-132 266</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>56 870</b>	<b>-414 131</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>56 870</b>	<b>-414 131</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>56 870</b>	<b>-414 131</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	32 070 133	32 278 407
Inventarier, verktyg och installationer	5	189 346	206 854
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>32 259 479</b>	<b>32 485 261</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar		2 200	2 200
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>32 261 679</b>	<b>32 487 461</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		1 000	28 888
Övriga fordringar		10 458	16 653
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	35 066	32 467
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>46 524</b>	<b>78 008</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		525 176	206 417
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>571 700</b>	<b>284 425</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>32 833 379</b>	<b>32 771 886</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		713 100	713 100
Uppskrivningsfond		22 629 000	22 629 000
Reservfond		34 290	34 290
Fond för yttre underhåll		44 585	43 250
Övriga fonder		6 272	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>23 427 247</b>	<b>23 419 640</b>
<b><i>Balanserad förlust</i></b>			
Balanserat resultat		-2 762 189	-2 346 723
Årets resultat		56 870	-414 131
<b>Summa balanserad förlust</b>		<b>-2 705 319</b>	<b>-2 760 854</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>20 721 928</b>	<b>20 658 786</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	11 900 000	11 900 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		54 554	51 489
Övriga skulder		2 998	-63 320
Förutbetalda avgifter och hyror		98 684	175 720
Upplupna kostnader	9	55 215	49 211
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>211 451</b>	<b>213 100</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>32 833 379</b>	<b>32 771 886</b>



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		56 870	-414 131
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		225 782	225 782
Betald skatt		6 195	7 733
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>288 847</b>	<b>-180 616</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		27 888	-28 888
Förändring av kortfristiga fordringar		-2 599	-3 075
Förändring av leverantörsskulder		3 065	10 967
Förändring av kortfristiga skulder		-4 715	-85 792
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>312 486</b>	<b>-287 404</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Balkongfond		6 272	0
Upptagna lån		0	200 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>6 272</b>	<b>200 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>318 758</b>	<b>-87 404</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		206 417	293 821
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>525 175</b>	<b>206 417</b>

## Noter

### Redovisningsprinciper

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

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader	67 år
Fastighetsförbättringar	20 år
Stamreovering	20 år
Fönster	20 år
Gård	75 år
Installationer	15 år

#### **Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

- Martin Vilcans har flyttat vid årsskiftet 17-18 och därmed avgått ur styrelsen. Ersättes av Per Johan Gidlund, som blir ny ledamot.

#### **Not 1 Nettoomsättningens fördelning**

	2017	2016
Årsavgifter bostäder	765 404	664 160
Hysesintäkter lokaler, moms	369 822	367 941
Deb. fastighetsskatt, moms	38 298	39 530
El, moms	2 200	2 400
Påminnelseavgift	2 350	900
Pantförskrivningsavgift	0	445
Överlåtelseavgift	2 216	3 236
Öres- och kronutjämning	21	-12
Återbetaln. all Framtid	2 092	2 700
Övriga rörelseintäkter	100	0
	<b>1 182 503</b>	<b>1 081 300</b>

## Not 2 Fastighetskostnader

	2017	2016
Snöröjning/sandning	3 404	12 425
Städning grundavtal	62 723	53 762
Övr. besiktn./kontroller	1 438	0
Serviceavtal	16 790	16 822
Hiss serviceavtal	7 332	5 532
Hyseslokal	63 625	456 570
Tvättstuga	46 290	1 361
Trapphus	1 591	4 054
Dörrar och lås	1 089	0
Övriga gemensamma utrymmen	12 569	0
VA	44 303	20 559
EI	3 355	0
Hissar	1 866	10 291
Gård	4 328	2 600
Vattenskada	0	24 649
Elavgifter	35 021	32 523
Uppvärmning	230 098	241 373
Vatten	24 706	23 709
Sophämtning	26 394	25 542
Grovsopor	8 938	8 939
Fastighetsförsäkring	30 702	27 669
Ersättn till hyresgäst/medlem	11 000	14 749
Kabel-tv	16 722	16 106
Fastighetsskatt	39 530	39 530
Kommunal fastighetsavgift	22 355	21 556
	<b>716 169</b>	<b>1 060 321</b>

## Not 3 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Förbrukningsmaterial	628	1 577
Hemsida	158	428
Administration, kontorsmaterie	681	900
Möteskostnader	2 982	1 023
Arvode ekonomisk förvaltn.	30 952	30 620
Extradeb. ekonomiskförvaltn	1 733	5 157
Konsultarvoden	0	26 410
Bankkostnader	2 707	6 687
Medlems- och föreningsavgifter	4 260	4 260
	<b>44 101</b>	<b>77 062</b>

#### Not 4 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 499 850	12 499 850
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>12 499 850</b>	<b>12 499 850</b>
Ingående avskrivningar	-3 075 445	-2 867 171
Årets avskrivningar	-208 274	-208 274
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 283 719</b>	<b>-3 075 445</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>9 216 131</b>	<b>9 424 405</b>
Taxeringsvärden byggnader	16 141 000	16 141 000
Taxeringsvärden mark	28 812 000	28 812 000
	<b>44 953 000</b>	<b>44 953 000</b>
Bokfört värde byggnader	9 216 131	9 424 405
Bokfört värde mark	22 854 000	22 854 000
	<b>32 070 131</b>	<b>32 278 405</b>

#### Not 5 Installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	351 110	351 110
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>351 110</b>	<b>351 110</b>
Ingående avskrivningar	-144 256	-126 748
Årets avskrivningar	-17 508	-17 508
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-161 764</b>	<b>-144 256</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>189 346</b>	<b>206 854</b>

#### Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald försäkring	8 656	7 443
Förutbetald kabel-TV	4 223	4 249
Förutbetald ekonomisk förvaltning	7 869	7 738
Förutbetalt Anticimex	2 131	2 053
Förutbetalt serviceavtal Schneider Electric AB	4 465	4 474
Förutbetald snöröjning	3 462	2 250
Förutbetalt medlemskap Bostadsrätterna	4 260	4 260
	<b>35 066</b>	<b>32 467</b>

### Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
SEB	1,12	2018-12-28	2 300 000	2 300 000
SEB	1,12	2018-12-28	3 000 000	3 000 000
SEB	0,93	2018-09-28	1 500 000	1 500 000
SEB	1,24	2018-02-28	2 258 930	2 258 930
SEB	1,57	2019-01-28	2 141 070	2 141 070
SEB	0,89	2018-05-28	500 000	500 000
SEB	1,12	2018-12-28	200 000	200 000
			<b>11 900 000</b>	<b>11 900 000</b>

### Not 8 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	11 952 000	11 952 000
	<b>11 952 000</b>	<b>11 952 000</b>

## Not 9 Upplupna kostnader

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	17 871	10 497
Upplupen kostnad el	3 057	3 164
Upplupen kostnad värme	34 288	35 551
	<b>55 216</b>	<b>49 212</b>

Stockholm den den / 2018

Göran Asplund  
Ordförande

Kajsa Unenge  
Kassör

Martin Vilcans  
Sekreterare

Gösta Berlin  
Ledamot

## Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2018

Bo Rudberg  
Revisor

Andreas Kriland  
Revisor