

Årsredovisning 2019
för
Brf Sandvik

716418-6889



KALLELSE

Medlemmarna i HSB:s bostadsrättsförening SANDVIK nr 267

kallas härmed till ordinarie föreningsstämma

Måndagen den 15 juni år 2020 klockan 19.00 i fritidslokalen Båtviken

På grund av pandemin blir ingen förtäring denna gång.

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 eller styrelseförslag finns att behandla. Däremot föreslår styrelsen att ett sådant ärende, avseende inköp av gemensamhetsel, p g a rådande pandemi beslutas vid en kommande extrastämma i höst
- 25 Föreningsstämmans avslutande

Rösträtt, ombud och biträde

Enligt tidigare lämnad information gäller i år lite speciella regler för omröstning. För att minimera antalet närvarade rekommenderar styrelsen poströstning. Hur detta ska genomföras kan man läsa i det separata poströstningsformuläret.

Valberedningens förslag till 2020 års stämma

Kvar från tidigare

Ordinarie ledamöter

Michael Lennfors	kvar 1 år
Johan Hägglund	kvar 1 år
Bruno Einarsson	kvar 1 år

Val av ordinarie ledamöter

Manne Seifter	omval	2 år
Pia Olsson	omval	2 år
Majvor Wik	omval	2 år
Åsa Minoz	omval	2 år

Revisorer

Lars Bromfält	ordinarie	väljs på 1 år	omval
Emma Lindh	suppleant	väljs på 1 år	omval

Representanter till distriktsstämman

Styrelsen får i uppdrag att utse representanter

Valberedning

Utses av stämman (Karin Gustafsson tackar nej till omval)

Stämmofunktionärer

Ordförande: föreningens ordförande Manne Seifter

Sekreterare: Utses av ordföranden, valberedningens förslag är Johan Hägglund

Justeringsmän: utses av stämman

Arvoden

Föreslås oförändrad princip, fyra inkomstbasbelopp att fördelas inbördes. För kommande verksamhetsår blir det 267 900 kr (ökning 9 600 kr). För föreningsvald revisor föreslås också oförändrat 12 % av ett inkomstbasbelopp vilket ger 8 000 kr.

Bromma den 24 april 2020

Karin Gustafsson

Jenny Mellquist

Albert Karlsson



Org Nr: 716418-6889

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Sandvik i Stockholm

Org.nr: 716418-6889

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Sandvik i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2019-01-01 - 2019-12-31

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
Lokaler	16	314
Parkeringar och garageplatser	5	

Föreningens byggnader är uppförda 1985 och har värdeår 1985.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad hos Protector Försäkring AB. I försäkringen ingår ej bostadsrättstillägg samt separat 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 föreningslokaler i Bad- och Båtviken.

De två parkeringsgaragen har 528 bilplatser varav 508 är utyrda 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 28 maj 2019 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.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört planerat underhåll

Golv och väggar i våra källargångar har fått en ordentlig uppfräschning. Fortsatt renovering av spaljéer samt balkonger med spaljé. I våra tvättstugor har ventilationen för torktumlare byggts om för att de moderna tumlarna ska fungera bättre. Vår fasad vid torget har fått ny färg på pilastrar och också själva överstycket högst upp på fasaden ovanför för sushibaren.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Sandvik i Stockholm

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
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
2022	Avlopp	Stampsplöning
2023	Byggnaderna	Radonmätning (genomförs när ny garaget är färdigställt)
2024	Yttre miljö	Omläggning av markytor
2025-2030	Tak	Omläggning och nytt undertak
2030-2035	Fasader	Renovering fasad
2040-2050	Avlopp	Stambyte

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019	Källargångar	Målning av golv samt målning och ny väggplåtbeklädnad av källargångar
2019	Tvättstugor	Renovering ventilationssystem
2019	Yttre miljö	Spaljérenovering samt bättring av fasadutsmückning 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	Bidragit 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	Bidragit 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

Övriga väsentliga händelser

Energideklaration ska enligt Boverkets normer göras vart tionde år. I våras färdigställdes energideklarationer för våra två fastigheter, 104-110 och 112-116. Vi bor i något som kallas hustyp 34 och statistiken utvisar att de flesta objekt som jämförs har en förbrukning på mellan 130-200 kWh/m². Våra deklarerationer utvisar värden på 114 respektive 117 kWh/m². Men den verkligt intressanta uppgiften i deklarerationen är att tillförd energi är cirka 71 och 73 kWh/m² värden som minskat sedan förra deklarerationen för tio år sedan från 79 kWh/m². Det åtgärder som genomförts har alltså gett resultat.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-16. Vid stämman deltog 27 medlemmar varav 20 var röstberättigade.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Sandvik i Stockholm

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2019-05-16 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

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

Roll

Ledamot, underhållsansvarig
HSB-ledamot
Sekreterare, IT och information
Ledamot, marknadsansvarig
Ordförande
Vice ordförande, ekonomiansvarig
Ledamot, ekonomi
Ledamot, vice sekreterare och information

Under perioden från stämman 2019-05-16 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

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

Roll

Ledamot, underhållsansvarig
HSB-ledamot
Sekreterare, IT och information
Ledamot, marknadsansvarig
Ordförande
Vice ordförande, ekonomiansvarig
Ledamot, ekonomi
Ledamot, vice sekreterare och information

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Manne Seifter, Majvor Wik, Pia Olsson och Åsa Minoz.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

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

Revisorer

Lars Bromfält	Föreningsvald ordinarie
Emma Lindh	Föreningsvald suppleant
Martin Feldtenborn	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 Karin Gustafsson (ordförande), Jenny Mellquist och Albert Karlsson.

Underhållsplan

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

Stadgenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2019-08-19.

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.

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt 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/



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Sandvik i Stockholm

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 164 (160) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018). Under året har 11 (10) 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	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	661	661	661	661	661
Totala Intäkter kr/kvm	702	693	695	687	678
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	204	230	267	258	250
Belåning, kr/kvm	5 958	5 958	5 958	5 958	6 021
Räntekänslighet	9%	9%	9%	9%	9%
Drift och underhåll kr/kvm	421	384	352	347	332
Energikostnader kr/kvm	155	136	124	122	126

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. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

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 bostadsrättens 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.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Sandvik i Stockholm

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	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	6 703	6 619	6 631	6 555	6 474
Resultat efter finansiella poster	31	512	-33	400	561
Soliditet	29%	29%	29%	29%	28%

(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	6 703 449
Rörelsekostnader	- 6 468 530
Finansiella poster	- 204 357
Årets resultat	30 562
Planerat underhåll	+ 1 136 154
Avskrivningar	+ 784 743
Årets sparande	1 951 459
Årets sparande per kvm total yta	204

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	10 013 997	0	9 837 642	4 051 832	511 981
Reservering till fond 2019			1 173 000	-1 173 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-1 136 154	1 136 154	
Balanserad i ny räkning				511 981	-511 981
Årets resultat					30 562
Belopp vid årets slut	10 013 997	0	9 874 488	4 526 966	30 562

Disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	4 563 812
Årets resultat	30 562
Reservering till underhållsfond	-1 173 000
Ianspråktagande av underhållsfond	1 136 154
Summa till stämmans förfogande	4 557 528

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	4 557 528
-------------------------	------------------

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

**HSB Bostadsrättsförening Sandvik i Stockholm**

		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	6 703 449	6 618 844
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-5 157 526	-4 561 513
Övriga externa kostnader	Not 3	-151 735	-168 393
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-374 526	-393 625
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-784 743	-784 743
Summa rörelsekostnader		-6 468 530	-5 908 273
Rörelseresultat		234 919	710 571
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	33 689	31 458
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-238 046	-230 048
Summa finansiella poster		-204 357	-198 590
Årets resultat		30 562	511 981

**HSB Bostadsrättsförening Sandvik i Stockholm**

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>72 879 810</u>	<u>73 664 553</u>
		72 879 810	73 664 553
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	<u>1 510</u>	<u>1 250</u>
		1 510	1 250
Summa anläggningstillgångar		<u>72 881 320</u>	<u>73 665 803</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	106
Övriga fordringar	Not 9	2 995 363	2 198 129
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>242 124</u>	<u>169 051</u>
		3 237 487	2 367 286
Kortfristiga placeringar	Not 11	7 000 000	7 000 000
Kassa och bank	Not 12	39 109	126 764
Summa omsättningstillgångar		<u>10 276 596</u>	<u>9 494 049</u>
Summa tillgångar		<u>83 157 916</u>	<u>83 159 853</u>

**HSB Bostadsrättsförening Sandvik i Stockholm**

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	10 013 997	10 013 997
Yttre underhållsfond	9 874 488	9 837 642
	<u>19 888 485</u>	<u>19 851 639</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	4 526 966	4 051 832
Årets resultat	30 562	511 981
	<u>4 557 528</u>	<u>4 563 812</u>
Summa eget kapital	<u>24 446 013</u>	<u>24 415 451</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	329 730	508 501
Skatteskulder	31 660	3 254
Övriga skulder	Not 14 135 685	135 994
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 <u>1 334 828</u>	<u>1 216 653</u>
	1 831 903	1 864 402
Summa skulder	<u>58 711 903</u>	<u>58 744 402</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>83 157 916</u>	<u>83 159 853</u>

**HSB Bostadsrättsförening Sandvik i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	30 562	511 981
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	784 743	784 743
Justering andel Fonus	-260	-550
Kassaflöde från löpande verksamhet	815 045	1 296 174
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-73 920	-21 600
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-32 499	218 179
Kassaflöde från löpande verksamhet	708 626	1 492 753
Årets kassaflöde	708 626	1 492 753
Likvida medel vid årets början	9 324 892	7 832 140
Likvida medel vid årets slut	10 033 518	9 324 893

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.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

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 1 % 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 3 % av anskaffningsvärdet.

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 1 377 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 22 % 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	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	6 098 148	6 098 148
Hyror	458 734	400 896
Övriga intäkter	148 247	120 880
Bruttoomsättning	<u>6 705 129</u>	<u>6 619 924</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-1 680	-1 080
	6 703 449	6 618 844
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 213 808	1 184 180
Reparationer	788 818	714 214
El	216 809	160 638
Uppvärmning	1 053 610	925 218
Vatten	210 914	207 700
Sophämtning	4 512	4 980
Fastighetsförsäkring	133 888	127 935
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	233 025	204 619
Förvaltningsarvoden	137 882	114 842
Övriga driftkostnader	28 106	21 311
Planerat underhåll	1 136 154	895 876
	5 157 526	4 561 513
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	0	1 914
Förbrukningsinventarier och varuinköp	61 186	57 926
Administrationskostnader	42 760	52 924
Extern revision	26 809	29 024
Konsultkostnader	0	5 625
Medlemsavgifter	20 980	20 980
	151 735	168 393
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	248 250	256 000
Revisionsarvode	7 500	7 880
Övriga arvoden	43 015	47 225
Sociala avgifter	75 761	82 520
	374 526	393 625
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	930	703
Ränteintäkter HSB placeringskonto	362	613
Ränteintäkter HSB bunden placering	31 325	28 957
Övriga ränteintäkter	1 072	1 185
	33 689	31 458
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	238 046	230 048
	238 046	230 048



HSB Bostadsrättsförening Sandvik i Stockholm

Noter	2019-12-31	2018-12-31
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	-10 769 893	-9 985 150
Årets avskrivningar	-784 743	-784 743
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 554 636	-10 769 893
Utgående redovisat värde	72 879 810	73 664 553
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	108 000 000	96 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 648 520	3 062 204
Taxeringsvärde mark - bostäder	110 000 000	73 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 405 508	1 623 159
Summa taxeringsvärde	225 054 028	173 685 363
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	1 250	700
Årets investeringar	260	550
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 510	1 250
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	953	0
Avräkningskonto HSB Stockholm	2 632 365	1 836 446
Placeringskonto HSB Stockholm	362 044	361 683
2 995 363	2 198 129	
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	235 036	133 888
Upplupna intäkter	7 088	35 163
242 124	169 051	

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

**HSB Bostadsrättsförening Sandvik i Stockholm**

Noter	2019-12-31	2018-12-31			
Not 11 Kortfristiga placeringar					
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	7 000 000	7 000 000			
	7 000 000	7 000 000			
Not 12 Kassa och bank					
Handkassa	3 946	0			
Handelsbanken	34 886	126 487			
Nordea	277	277			
	39 109	126 764			
Not 13 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	229621	0,47%	2020-03-05	24 700 000	0
Stadshypotek	229623	0,47%	2020-03-05	32 180 000	0
				56 880 000	0
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					56 880 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					56 880 000
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				75 821 000	75 821 000
Not 14 Övriga skulder					
Depositioner				17 172	17 172
Inre fond				114 957	114 957
Övriga kortfristiga skulder				3 556	3 865
				135 685	135 994
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				19 472	16 432
Förutbetalda hyror och avgifter				663 042	493 885
Övriga upplupna kostnader				652 314	706 336
				1 334 828	1 216 653
Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda 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

2019-12-31 2018-12-31

Stockholm, den 2020-03-12


Bruno Einarson


Hans Larsson


Johan Hägglund


Majvor Wik

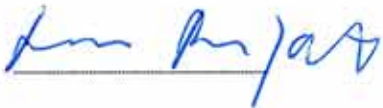

Manne Seifter


Michael Lennfors


Pia Olsson


Asa Minoz

Vår revisionsberättelse har 2020-03-15 lämnats beträffande denna årsredovisning



Av föreningen vald revisor


Martin Feldtkensson
Aukt. revisor
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

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 2019.

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 2019-12-31 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 2019 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 19 mars 2020



Martin Feldtenborn
Auktoriserad revisor



Fullmakt

Varje medlem har en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående (= förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevittnad)