

2021

ÅRSREDOVISNING

&

KALLELSE TILL STÄMMA

Bostadsrättsföreningen

Sandbrogården

Här kommer föreningens årsredovisning.

En årsredovisning är en sammanställning över bostadsrättsföreningens ekonomi vid en viss tidpunkt och under ett visst tidsintervall. Årsredovisningen omfattar normalt sett en tolv månadersperiod. Syftet med årsredovisningen är att den ska ge en rättvisande bild av föreningens ställning och resultat. Viktigt är att ni tar er tid och läser igenom den. Spara den gärna.

Att bo i en bostadsrätt

Bostadsrätt är en form av boende där bostadsrättsföreningen äger fastigheten medan bostadsrättsinnehavaren är medlem i bostadsrättsföreningen och har nyttjanderätt till sin bostad.

Det finns stora möjligheter att själv påverka sitt boende genom att aktivt delta i styrelsens arbete samt genom möjligheten att förändra i sin bostad.

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen är den del av årsredovisningen där styrelsen redogör det gångna året samt eventuella planer för nästkommande år. Förvaltningsberättelsen ska öka förståelsen för årsredovisningens övriga delar.

Resultaträkning

En resultaträkning är en uppställning av föreningens intäkter och kostnader som uppstått under föreningens räkenskapsår. Resultaträkningen är uppställd i två kolumner där den ena visar årets intäkter och kostnader och den andra kolumnen visar jämförelseåret, d.v.s. föregående års intäkter och kostnader.

Balansräkning

I balansräkningen redovisas föreningens samtliga tillgångar och skulder. En balansräkning består av tre delar. En tillgångsdel som visar föreningens samtliga tillgångar, en eget kapital del, som visar föreningens nettotillgångar, eller skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder, samt en skulddel som redovisar föreningens samlade skulder. Samtliga belopp som redovisas i balansräkningen är saldot per den sista dagen i föreningens räkenskapsår, d.v.s. balansräkningen visar en ögonblicksbild vid ett visst datum, till skillnad från resultaträkningen.

Noter

Noter är upplysningar och specifikationer över olika poster i balans- och resultaträkningen. Här framgår även vilka redovisnings- och värderingsprinciper föreningen tillämpar.

Kontakt

Vid frågor om ditt boende eller bostadsrättsförening kontakta styrelsen eller Upplands Boservice AB

Brf Sandbrogården
Org nr 769615-4231

Årsredovisning för räkenskapsåret 2020

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	4
Flerårsöversikt	5
Förändring i eget kapital	6
Resultatdisposition	6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	10
Upplýsningar till resultaträkningen	10
Upplýsningar till balansräkningen	13

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening Sandbrogården i Enköping (769615-4231) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 2006-11-13. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Korsängen 20:43 som byggdes 2008 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 5 september 2019.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 29 maj 2020. Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning:

Gullbritt Karlsson	Ordförande	i tur att avgå
Barbro Forsberg	Sekreterare	
Mikael Holmberg	Ledamot	i tur att avgå
Monika Törnberg	Suppleant	

Firman tecknas av styrelsen två i förening av ledamöterna.
Styrelsen har sitt säte i Enköping.

Revisor har under året varit PWC.

I valberedningen ingår, Sivert Ohlsson sammankallande, och Bertil Törnberg.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Lilla Vägen. Föreningens andel är 15 procent.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

<i>Leverantör</i>	<i>Avtalstyp</i>
Upplands Boservice AB	Ekonomisk förvaltning
Upplands Boservice AB	Teknisk förvaltare
Hemkänsla AB	Städning
Hisservice	Kone hissar
Boxer	Kabel-TV
Söderbergs & Partners	Fastighetsförsäkringar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till -162 996 kr, som kan bero på den ökade driftkostnaden. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 1 511 639 kr. Inget planerat underhåll av fastigheterna har genomförts under verksamhetsåret 2020.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 669 792 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 70 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. *Beslutande organ är föreningsstämman.*

Under kommande räkenskapsår planeras spolning av ledningsnätet i fastigheten.

På grund av Corona-pandemin har ingen verksamhet förekommit under året.

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna 2020-01-01 med 2 %. Årsavgifterna höjs 2021-04-01 med 2 %.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 730 kr per kvm lägenhetsyta och år. Årsavgifterna ska täcka föreningens löpande kostnader för drift och finansiering samt beräknat planerat underhåll av fastigheten i enlighet med fastställd underhållsplan.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 25 (26).

Under året har 3 (1) bostadsrätter överlåtits.

Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastighet Korsängen 20:43 har ett taxeringsvärde uppgående till 26 246 000 kr, varav byggnadsvärdet är 20 160 000 kr. Fastigheten bebyggdes 2008.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	1 rok	2 st
med sammanlagd yta av 1582 kvm.	2 rok	6 st
	3 rok	9 st
	4 rok	<u>3 st</u>
Summa bostadslägenheter		20 st
Lokaler (225 kvm utgör lokalyta)		1 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Söderbergs & Partners.

Flerårsöversikt

Om inget annat anges redovisas nyckeltalen i tusentals kronor. I "likvida medel" ingår både penningplaceringar på kort och lång sikt. "Kassalikviditet" visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. "Överskott för underhåll" är ett mått som visar föreningens möjlighet att finansiera byggnadens förslitning.

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	730	723	713	692
Låneskuld kr/kvm	6 789	6 893	6 929	7 978
Likvida medel	893	788	787	453
Soliditet i %	68,2	67,9	67,8	68,0
Nettoomsättning	1 251	1 236	1 218	1 197
Resultat efter finansiella poster	-163	-129	-338	-174
Årets resultat	-163	-129	-338	-174
Utfört underhåll	0	0	85	0

Definitioner nyckeltal

Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

Låneskuld kr/kvm. Föreningens totala fastighetslån fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler.

Likvida medel består av föreningens ev. placeringar, banktillgodohavanden och avräkningskonto hos HSB Uppsala.

Kassalikviditet beräknas som omsättningstillgångar exklusive lager i förhållande till kortfristiga skulder. De lån som förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår redovisas i enlighet med SrfU8 som kortfristig del av ett lån.

Soliditet beräknas av summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Överskott för underhåll kr/kvm beräknas utifrån årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll per kvm-yta för bostäder och lokaler.

Nettoomsättning - de olika delposterna redovisas i not "nettoomsättning".

Resultat efter finansiella poster och årets resultat - se resultaträkningen.

Eget kapital och underhållsfond - se balansräkningens skuldsida.

Utfört underhåll visar utfört planerat underhåll i enlighet med föreningens stadgar.

Förändring i eget kapital

	Medlems <u>insatser</u>	Upplåtelse <u>avgifter</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Redovisat <u>resultat</u>	Totalt
Belopp vid årets ingång	27 722 600	-	599 792	-1 149 494	-129 150	27 043 748
Avsättning till fond för yttre underhåll			70 000			
Årets uttag till fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				-199 149	129 150	
Upplåtelse av ny bostadsrätt		-			-162 996	-162 996
Årets resultat						
Belopp vid årets utgång	27 722 600	0	669 792	-1 348 643	-162 996	26 880 753

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 348 643
Årets resultat	-162 996
Att disponera	-1 511 639
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	70 000
Balanserat resultat	-1 581 639
Summa	-1 511 639

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 250 765	1 235 975
Summa rörelseintäkter		1 250 765	1 235 975
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-634 965	-581 538
Övriga externa kostnader	4	-44 908	-42 699
Personalkostnader och arvoden	5	-77 851	-78 600
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-409 706	-409 706
Summa rörelsekostnader		-1 167 430	-1 112 543
Rörelseresultat		83 335	123 432
Finansiella poster	6		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		368	348
Räntekostnader och liknande resultatposter		-246 699	-252 930
Summa finansiella poster		-246 331	-252 582
Resultat efter finansiella poster		-162 996	-129 150
Resultat före skatt		-162 996	-129 150
Årets resultat		-162 996	-129 150

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	38 338 858	38 748 564
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>38 338 858</u>	<u>38 748 564</u>
Summa anläggningstillgångar		38 338 858	38 748 564
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	8	490 684	382 145
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	17 144	16 146
Summa kortfristiga fordringar		<u>507 828</u>	<u>398 291</u>
Kassa och bank			
Kassa och Bank	10	681 744	683 294
Summa kassa och bank		<u>681 744</u>	<u>683 294</u>
Summa omsättningstillgångar		1 189 572	1 081 585
SUMMA TILLGÅNGAR		39 528 430	39 830 149

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		27 722 600	27 722 600
Fond för yttre underhåll		669 792	599 792
Summa bundet eget kapital		28 392 392	28 322 392
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 348 643	-1 149 494
Årets resultat		-162 996	-129 150
Summa ansamlad förlust		-1 511 639	-1 278 644
Summa eget kapital		26 880 753	27 043 748
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	9 352 130	9 725 958
Summa långfristiga skulder		9 352 130	9 725 958
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	2 915 718	2 674 764
Leverantörsskulder		29 397	62 544
Skatteskulder		64 691	46 746
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	285 741	276 389
Summa kortfristiga skulder		3 295 547	3 060 443
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 528 430	39 830 149

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisnings- och värderingsprinciper

Fordringar är upptagna till belopp varmed de beräknas inflyta. Tillgångar är värderade till anskaffningsvärdet, med avdrag för planenliga avskrivningar.

Fastigheter

Avskrivning av byggnader sker enligt en 100-årig linjär avskrivningsplan varav det 87 år. Inventarier skrivs av linjärt med 20 % per år.

Inkomstskatt

I en bostadsrättsförening inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 %.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 2,76 Mkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med SrfU8 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

Upplýsningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 155 534	1 144 152
Hysesintäkter garage	91 681	91 800
Överlåtelseavgift	3 549	0
Övriga intäkter	1	23
	—	—
Summa nettoomsättning	1 250 765	1 235 975

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
<i>Driftkostnader</i>		
Fastighetsskötsel	87 264	80 628
Serviceavtal	39 716	38 435
Entreprenadstäd	31 890	31 440
Besiktningkostnader*	21 411	8 091
Snörenhållning	0	1 352
Förbrukningsmaterial	3 816	4 833
Reparationer	15 244	25 809
Elavgifter	31 865	34 772
Uppvärmning	146 700	138 319
Vatten och avlopp	58 872	62 702
Sophämtning	39 320	23 576
Fastighetsförsäkringar	27 756	25 866
Kabel-TV, bredband m.m	37 428	35 149
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	39 040	24 220
Administrativ förvaltning enligt avtal	31 440	30 492
Övriga externa tjänster, drift**	15 244	3 250
Studie- och fritidsverksamhet	108	5 654
Medlems- och föreningsavgifter	4 380	4 300
Övriga driftskostnader	3 472	2 650
Summa driftkostnader	634 965	581 538
* OVK		
**Energideklaration		
<i>Underhållskostnader</i>		
Summa underhållskostnader	0	0
Summa fastighets- och driftkostnader	634 965	581 538

Not 4 Övriga externa kostnader

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Kreditupplysning	751	0
Kontorsmaterial och liknande	1 203	999
Telefon och porto	13 793	12 680
Tidningar och tidskrifter, reklam	451	901
Konsultarvoden	180	468
Revisionsarvode extern revisor	28 530	27 651
Summa övriga externa kostnader	<u>44 908</u>	<u>42 699</u>

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Styrelsearvoden	60 000	60 000
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	17 851	18 600
Summa personalkostnader och arvoden	<u>77 851</u>	<u>78 600</u>

Not 6 Finansiella poster

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	368	348
Räntekostnader	-246 699	-252 930
Summa finansiella poster	<u>-246 331</u>	<u>-252 582</u>

Uppllysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	40 970 600	40 970 600
Ingående avskrivning på byggnader	-2 524 036	-2 114 330
Årets avskrivningar, byggnader	-409 706	-409 706
Bokförda värden byggnader	<u>38 036 858</u>	<u>38 446 564</u>
Mark	302 000	302 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	<u>38 338 858</u>	<u>38 748 564</u>
Taxeringsvärde byggnad	20 160 000	20 160 000
Taxeringsvärde mark	6 086 000	6 086 000

Not 8 Övriga fordringar

	<u>2020-01-01</u>	<u>2019-01-01</u>
	<u>-2020-12-31</u>	<u>-2019-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	489 256	382 153
Skattekonto	1 427	-8
Summa övriga fordringar	<u>490 684</u>	<u>382 145</u>

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2020-01-01</u>	<u>2019-01-01</u>
	<u>-2020-12-31</u>	<u>-2019-12-31</u>
Försäkringspremier	9 555	8 647
Kabel-TV avgifter m.m.	3 119	3 119
Övrigt upplupet och förutbetalt	4 470	4 380
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	<u>17 144</u>	<u>16 146</u>

Not 10 Kassa och bank

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Handelsbanken	277 774	277 774
Handelsbanken	403 970	405 520
Summa kassa och bank	681 744	683 294

Not 11 Skulder till kreditinstitut

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	9 352 130	9 752 958
Summa långfristiga skulder	9 352 130	9 752 958
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	13 600 000	13 600 000
Summa ställda säkerheter	13 600 000	13 600 000

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>Lånebelopp 2020-12-31</u>
Stadshypotek	1,28	2025-04-30	2 561 890
Stadshypotek	2,80	2023-12-01	1 987 000
Stadshypotek	2,81	2024-04-30	2 469 970
Stadshypotek	1,55	2021-04-30	2 769 970
Stadshypotek	1,64	2022-04-30	<u>2 479 018</u>
Summa			12 267 848
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-145 748
Avgår lån för omförhandling 2021			<u>-2 769 970</u>
Totalt			9 352 130

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 8 769 138

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Löner och arvoden	60 000	60 000
Arbetsgivaravgifter	12 075	25 501
Reparationskostnader	1 327	2 302
Arvode revision	27 030	2 500
Elavgifter	2 964	3 185
Uppvärmningskostnader	43 438	46 322
Kostnader för vatten och avlopp	14 302	10 438
Sophämningskostnader	7 402	0
Förutbetalda hyror och avgifter	97 084	105 449
Upplupna räntekostnader	20 119	20 692
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	285 741	276 389


Enköping 2021-05-12


Gullbritt Karlsson


Mikael Holmberg


Barbro Forsberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-18


Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sandbrogården, org.nr 769615-4231

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sandbrogården för år 2020.

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

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 den 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. Den 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sandbrogården för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.



Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 tryggt sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 18 maj 2021
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Niklas Jönsson
Auktoriserad revisor

Beskrivning över vissa ekonomiska begrepp i en årsredovisning

Avskrivning

Ordet avskrivning är en ekonomisk term som används för att uttrycka den förslitning som sker av en tillgång som är upptagen i balansräkningen (anläggningstillgång).

Avskrivningar redovisas i resultaträkningen som en kostnad och ska visa, så nära verkligheten som möjligt, den förslitning som sker av tillgången.

I notupplysningen till byggnadens bokförda värde framgår anskaffningsvärden, avskrivningar och det bokförda värdet. I tilläggsupplysningarna i årsredovisningen ska det även framgå vilka avskrivningsprinciper som tillämpas.

Föreningens intäkter (årsavgifter)

I föreningen uppstår normalt kostnader för drift, underhåll samt räntekostnader och utgifter för amortering av föreningens lån. För att täcka dessa kostnader och utgifter tas det ut en avgift (årsavgift/månadsavgift) av medlemmarna.

Avgiftsuttaget ska vara så stort att det täcker föreningens kostnader och utgifter men ska även täcka de framtida utgifter som kan komma att bli aktuella för att underhålla fastigheten i enlighet med föreningens stadgar och underhållsplan, d.v.s. säkerställa underhållet av föreningens hus.

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter och det är normalt styrelsen som beslutar om föreningens avgifter.

Underhållsfond

Begreppet underhållsfond kan vara något missvisande då många kopplar det till begreppet "fond", som i en placering av pengar. En avsättning till fond för yttre underhåll är en redovisningsteknisk åtgärd för att i redovisningen visa belopp som reserveras för framtida underhåll. Att tillräckliga medel reserveras och att det finns intäkter som täcker det är mycket viktigt för att säkerställa framtida underhållsåtgärder enligt stadgarna.

Årets resultat i en bostadsrättsförening kan vara svår att tolka. Detta beror på att de år föreningen utför en planerad underhållsåtgärd så resulterar detta i en kostnad i resultaträkningen, vilket kan innebära att föreningen redovisar ett negativt resultat. Vid en första anblick kan detta signalera att föreningen inte tar ut tillräckligt i avgifter, men så behöver det inte vara om föreningen tidigare har gjort tillräckligt höga avsättningar till underhållsfonden.

Att det sker en avsättning till underhållsfonden innebär dock inte att föreningen med automatik har de likvida

medel som krävs för att med egna medel finansiera framtida underhåll. Föreningens likvida medel framgår av tillgångssidan i årsredovisningen under "kassa och bank" samt "avräkning klientmedel" och "i avräkning med HSB Uppsala". Föreningens likviditet från tid till annan är ett samspel mellan när i tiden utbetalningar inklusive amorteringar sker och när intäkter inbetalas.

Det är styrelsen som, i årsredovisningens resultatdisposition, ger förslag på avsättningens storlek för underhåll. I resultatdispositionen visas även om styrelsen lämnar förslag om att uttag ur fonden ska ske. Stämman fattar beslut utifrån styrelsens förslag om inte stadgarna anger annat.

Eget kapital

Eget kapital är skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder. Det egna kapitalet delas upp i bundet och fritt eget kapital. I det bundna egna kapitalet ingår insatser, eventuella upplåtelseavgifter och den yttre underhållsfonden. I det fria egna kapitalet ingår årets resultat och tidigare års resultat. Fritt eget kapital kan vara balanserad vinst eller ansamlad förlust.

För att lättare förstå vad som påverkar det egna kapitalet så kan man förenklat säga att årets resultat påverkar det egna kapitalet med det redovisade resultatet.

Förändringar av fond för yttre underhåll ("underhållsfond") påverkar inte det egna kapitalet totalt sett utan endast fördelningen mellan bundet och fritt eget kapital.

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Om föreningen har ställda säkerheter redovisas dessa sist i balansräkningen. Normalt har föreningen lämnat säkerheter för sina lån och då vanligtvis genom fastighetsinteckningar. Fastighetsinteckningarna ger till exempel banker en säkerhet för de lån föreningen tagit. Det är summan av de uttagna fastighetsinteckningarna (eller andra säkerheter) som innehas av annan som ska redovisas under ställda säkerheter. En ansvarsförbindelse redovisas då en förening har ett åtagande eller ett möjligt åtagande gentemot en annan som är osäker om/när i tiden åtagandet kan bli aktuellt och/eller om en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras. Att en bostadsrättsförening har en ansvarsförbindelse är mycket ovanligt men inte omöjligt. Ett exempel på när en förening ska redovisa en ansvarsförbindelse är om föreningen har gått i borgen för annans skuld (borgensåtagande).






Upplands Boservice AB

Kontoret i Uppsala
Box 347, 751 06 Uppsala
Besök: Märstagatan 4, UPPSALA
Telefon: 018-18 74 02

Kontoret i Enköping
Box 8, 745 21 Enköping
Besök: Ågatan 5, Enköping
Telefon: 0171 - 47 83 00

ekonomiforvaltning@boservice.hsb.se

Bostadsrättskollen för Brf Sandbrogården 2020

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 <p>Sparande 317 kr/kvm</p>	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
 <p>Skuldsättning 6 789 kr/kvm</p>	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000 – 15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
 <p>Räntekänslighet 8 %</p>	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
 <p>Energikostnad 131 kr/kvm</p>	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
 <p>Årsavgift 730 kr/kvm</p>	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Upplands Boservice AB

Kontoret i Uppsala
Box 347, 751 06 Uppsala
Besök: Märstagatan 4, UPPSALA
Telefon: 018-18 74 02

Kontoret i Enköping
Box 8, 745 21 Enköping
Besök: Ågatan 5, Enköping
Telefon: 0171 - 47 83 00

ekonomiforvaltning@boservice.hsb.se