



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

**Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Sandfickan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2047.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

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

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-03-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-06-17 och nuvarande stadgar registrerades 2016-08-01 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Muffen. Föreningens andel är 12,2 procent. Samfälligheten förvaltar parkering utomhus och i garage, samt gemensamma ytor...

#### Styrelsen

Fredrik Freppa Hellgren	Ordförande	
Lars Olov Haraldsson	Sekreterare	
Ewy Birgitta Linnéa Lodin	Ledamot	
Nils Holger Olsson	Ledamot	
Per Niklas Waldholm	Ledamot	
Therese Börjevik	Suppleant	
Patrik Von Kellauer	Suppleant	Avgått under året

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Carlos Esterling	Ordinarie Extern	Ernst & Young AB
------------------	------------------	------------------

### Valberedning

Roman Bryzgalov  
Pia Skaaden

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-22.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
MUFFEN	2010	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2010 - 2011 och består av 1 flerbostadshus.

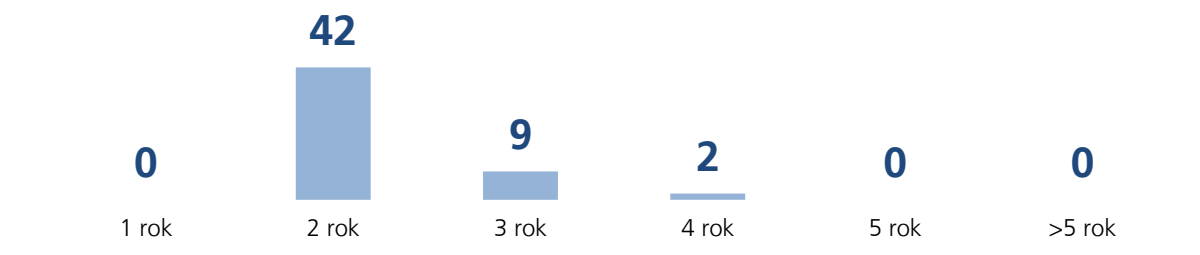
Värdeåret är 2011.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 191 m<sup>2</sup>, varav 3 191 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 53 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>
Byte av expansionskärl för värme	2019
Luftfilterbyte vid radiatorer	2019
Byte av fläktmotor i ventilationssystemet	2018
OVK	2018
Luftfilterbyte vid radiatorer	2017
Luftfilterbyte vid radiatorer	2016
Luftfilterbyte vid radiatorer	2015
Filterbyte i ventilationsaggregat	2015
Fasadskador	2015

### Förvaltning

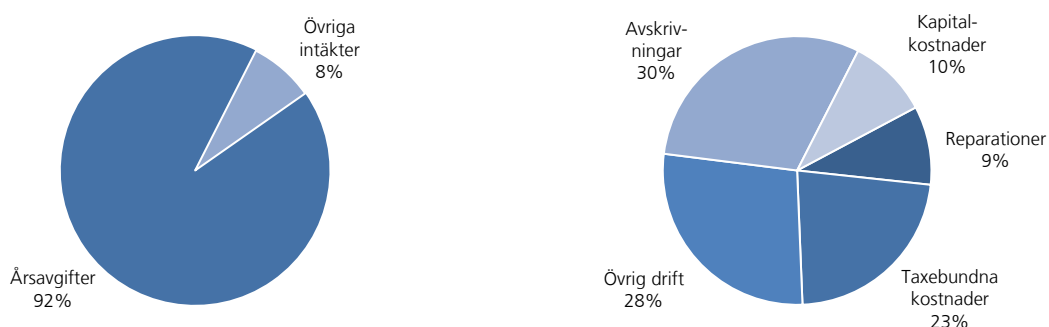
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 434 306</b>	<b>2 155 414</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 306 903	2 307 479
Finansiella intäkter	16	39
Ökning av kortfristiga skulder	0	100 622
	<b>2 306 919</b>	<b>2 408 140</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 675 515	1 796 525
Finansiella kostnader	268 421	192 661
Ökning av kortfristiga fordringar	31 416	14 062
Minskning av långfristiga skulder	116 550	126 000
Minskning av kortfristiga skulder	50 755	0
	<b>2 142 657</b>	<b>2 129 248</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 598 568</b>	<b>2 434 306</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>164 262</b>	<b>278 892</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

#### Fördelning av intäkter och kostnader



#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 53 st

Överlåtelse under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 68 st

Tillkommande medlemmar: 7 st

Avgående medlemmar: 7 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 68 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	662	662	662	662
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	7 256	7 293	7 332	7 372
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	90	83	75	68
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	71	67	53	57
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	17	22	20	19
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	84	60	61	110
Soliditet (%)	77	77	77	77
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-469	-524	-2	-132
Nettoomsättning (tkr)	2 306	2 307	2 340	2 281

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 191 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	60 629 000	0	0	60 629 000
Upplåtelseavgifter	20 431 000	0	0	20 431 000
Fond för yttre underhåll	1 558 199	224 656	0	1 333 543
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>82 618 199</b>	<b>224 656</b>	<b>0</b>	<b>82 393 543</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-2 187 965	-224 656	-523 683	-1 439 625
Årets resultat	-479 033	-479 033	523 683	-523 683
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-2 666 998</b>	<b>-703 689</b>	<b>0</b>	<b>-1 963 309</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>79 951 201</b>	<b>-479 033</b>	<b>0</b>	<b>80 430 234</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-479 033
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 963 309
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-224 656
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-2 666 998</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-2 666 998</b>
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 305 887	2 307 479
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 016	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 306 903</b>	<b>2 307 479</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 165 272	-1 252 524
Övriga externa kostnader	Not 5	-424 803	-460 107
Personalkostnader	Not 6	-85 440	-83 894
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-842 016	-842 016
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 517 531</b>	<b>-2 638 540</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-210 628</b>	<b>-331 061</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16	39
Räntekostnader och liknande resultatposter		-268 421	-192 661
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-268 405</b>	<b>-192 622</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-479 033</b>	<b>-523 683</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-479 033</b>	<b>-523 683</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark	Not 8	100 954 108
		101 796 124
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>100 954 108</b>	<b>101 796 124</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>100 954 108</b>	<b>101 796 124</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	665	18
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	2 666 687
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	43 750
		0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>2 711 102</b>	<b>2 515 424</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	147	147
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>147</b>	<b>147</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2 711 249</b>	<b>2 515 571</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>103 665 357</b>	<b>104 311 695</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		81 060 000	81 060 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 558 199	1 333 543
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>82 618 199</b>	<b>82 393 543</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 187 965	-1 439 625
Årets resultat		-479 033	-523 683
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 666 998</b>	<b>-1 963 309</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>79 951 201</b>	<b>80 430 234</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	23 027 950	23 144 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>23 027 950</b>	<b>23 144 500</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	126 000	126 000
Leverantörsskulder		127 784	107 514
Skatteskulder		82 210	105 914
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	350 212	397 533
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>686 206</b>	<b>736 961</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>103 665 357</b>	<b>104 311 695</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Byggnader	100 år	100 år
Markanläggning	15 år	15 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Årsavgifter	2 113 431	2 113 431
Samfällighetsintäkter	14 692	15 151
Elintäkter	171 902	167 084
Avgift andrahandsuthyrning	5 813	11 752
Öresutjämning	50	61
	<b>2 305 887</b>	<b>2 307 479</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Fakturerade kostnader	1 016	0
	<b>1 016</b>	<b>0</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel beställning	22 657	963
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	34 428	34 200
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	76 293
	Snöröjning/sandning	8 850	10 928
	Städning entreprenad	50 476	58 953
	Mattvätt/Hyrmattor	22 287	16 038
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	25 506
	Hissbesiktning	0	3 224
	Gemensamma utrymmen	259	0
	Gård	11 813	2 303
	Serviceavtal	52 113	24 940
	Förbrukningsmateriel	14 157	15 681
	Teleport/hissanläggning	0	8 518
	Störningsjour och larm	0	13 767
	Brandskydd	4 456	3 719
		<b>221 495</b>	<b>295 033</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Brf Lägenheter	0	3 405
	Gemensamma utrymmen	0	3 499
	Entré/trapphus	1 107	2 629
	Lås	0	13 767
	VVS	50 796	2 094
	Värmeanläggning/undercentral	180 607	84 020
	Ventilation	3 416	136 532
	Elinstallationer	8 577	4 328
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 694	7 843
	Hiss	6 505	8 891
	Balkonger/altaner	0	12 871
	Mark/gård/utemiljö	9 413	9 750
	Skador/klotter/skadegörelse	0	1 188
	Vattenskada	0	2 194
		<b>262 115</b>	<b>293 011</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	288 062	263 545
	Värme	227 233	214 783
	Vatten	53 606	68 670
	Sophämtning/renhållning	56 408	45 776
		<b>625 309</b>	<b>592 774</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	40 295	36 302
		<b>40 295</b>	<b>36 302</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>16 058</b>	<b>35 404</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 165 272</b>	<b>1 252 524</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Medlemsinformation	0	736
	Tele- och datakommunikation	149 168	149 168
	Inkassering avgift/hyra	425	2 550
	Revisionsarvode extern revisor	43 750	43 750
	Föreningskostnader	1 908	3 407
	Styrelseomkostnader	0	111
	Förvaltningsarvode	198 816	186 330
	Förvaltningsarvoden övriga	12 187	0
	Administration	1 285	1 775
	Konsultarvode	1 523	66 500
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 890	5 780
	Statlig inkomstskatt	9851	0
		<b>424 803</b>	<b>460 107</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	69 750	68 550
	Sociala kostnader	15 690	15 344
		<b>85 440</b>	<b>83 894</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	833 810	833 810
	Markanläggning	8 205	8 205
		<b>842 016</b>	<b>842 016</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	106 383 206	106 383 206
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>106 383 206</b>	<b>106 383 206</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-4 587 082	-3 745 066
	Årets avskrivningar enligt plan	-842 016	-842 016
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-5 429 097</b>	<b>-4 587 082</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>100 954 108</b>	<b>101 796 124</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	25 000 000	25 000 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	62 441 000	45 000 000
	Taxeringsvärde mark	32 000 000	16 200 000
		<b>94 441 000</b>	<b>61 200 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	90 000 000	57 137 000
	Lokaler	4 441 000	4 063 000
		<b>94 441 000</b>	<b>61 200 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto	68 266	71 396
	Klientmedel hos SBC	2 598 421	2 434 159
	Fordringar	0	9 851
		<b>2 666 687</b>	<b>2 515 406</b>
<b>Not 10</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Revisionskostnad	43 750	0
		<b>43 750</b>	<b>0</b>
<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	1 333 543	1 108 887
	Reservering enligt stadgar	224 656	224 656
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 558 199</b>	<b>1 333 543</b>

**Not 12** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2019-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Belopp 2018-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Nordea	0,870 %	7 485 000	7 527 000	2021-11-19
Nordea	1,100 %	7 594 450	7 627 000	2022-01-19
Nordea	1,300 %	8 074 500	8 116 500	2021-01-13
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>23 153 950</b>	<b>23 270 500</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-126 000	-126 000	
		<b>23 027 950</b>	<b>23 144 500</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 523 950 kr.

**Not 13** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	25 200 000	25 200 000

**Not 14** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Arvoden	69 754	136 500
Sociala avgifter	21 917	36 694
Ränta	45 307	32 124
Avgifter och hyror	213 234	192 215
	<b>350 212</b>	<b>397 533</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.



---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den / 2020



Fredrik Freppa Hellgren  
Ordförande



Lars Olov Haraldsson  
Sekreterare



Ewy Birgitta Linnéa Lodin  
Ledamot



Nils Holger Olsson  
Ledamot

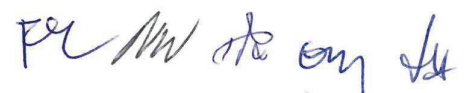


Per Niklas Wäldholm  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28 / 5 2020



Carlos Esterling  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sandfickan, org.nr 769616-1814

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sandfickan för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-13

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### 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 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 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 att 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. 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 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 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 av Brf Sandfickan för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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 trygghetssätt.

### 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 2020-05-28

Ernst & Young AB

Carlos Esterling  
auktorserad revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

### Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,  
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

[WWW.SBC.SE](http://WWW.SBC.SE)