

Årsredovisning 2019

BRF SANDALMAKARBACKEN 769623-0841

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2011-04-29.

Äkta förening

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

Fastigheten

Fastigheten innehar med tomträtt fastigheten Pliggen1 Föreningen har 19 hyreslägenheter och 116 bostadsrätter om totalt 11 433 kvm och 2 lokaler om 104 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Nordeuropa Försäkring.

Styrelsens sammansättning

Lars Arthur Wallenius	Ordförande
Tony Petersson	Ledamot
Carina Elisabeth Olivares	Ledamot
Emma Reutervik	Suppleant
Maria Malmlöf	Kassör
Nils Åke Andersson	Ledamot
Tomas Thomsen	Suppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-15. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Rådruum

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förändringar i avtal

Inga ändringar är gjorda.

Övriga uppgifter

Den största insatsen under året har varit att i Samfälligheten Skohornets regi genomföra en totalreovering av garaget på Kängvägen till en kostnad på cirka tio miljoner kronor. Kostnaden har fördelats på de fyra parter som ingår i samfälligheten.

Brandcellsbesiktning har gjorts och brister har åtgärdats.

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap MSB har påbörjat en genomgång och uppdatering av våra skyddsrum. Bland annat har lamporna säkrats.

Vi har gjort en egenkontroll och en energideklaration av fastigheten.

Den stora tvättmaskinen i tvättstugan har bytts ut.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 180 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 181 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	6 900	6 891	6 963	7 056
Resultat efter fin. poster	-2 350	-1 420	-1 783	-2 902
Soliditet, %	84	84	78	76
Yttre fond	3 210	3 210	2 568	1 926

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	144 078	-	1 287	145 365
Upplåtelseavgifter	11 309	-	1 813	13 122
Fond, yttre underhåll	3 210	-	-	3 210
Uppskrivningsfond	5 405	-	-	5 405
Balanserat resultat	-14 527	-1 420	-	-15 947
Årets resultat	-1 420	1 420	-2 350	-2 350
<i>Eget kapital</i>	<i>148 056</i>	<i>0</i>	<i>750</i>	<i>148 806</i>

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-15 947
Årets resultat	<u>-2 350</u>
Totalt	-18 297

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	642
Att från yttre fond i anspråk ta	-200
Balanseras i ny räkning	<u>-18 739</u>
	-18 297

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

LW SA

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		6 900	6 891
Rörelseintäkter		0	4
Summa rörelseintäkter		6 900	6 895
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-5 761	-5 054
Övriga externa kostnader	7	-384	-271
Personalkostnader	8	-229	-227
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 596	-2 417
Summa rörelsekostnader		-8 971	-7 970
Rörelseresultat		-2 071	-1 075
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14	57
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-292	-402
Summa finansiella poster		-279	-345
Resultat efter finansiella poster		-2 350	-1 420
Årets resultat		-2 350	-1 420

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	172 045	171 179
Maskiner och inventarier	11	89	48
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>172 134</i>	<i>171 228</i>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<i>172 134</i>	<i>171 228</i>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		99	83
Övriga fordringar	12	4	196
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	381	424
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>484</i>	<i>703</i>
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 308	4 287
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>4 308</i>	<i>4 287</i>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<i>4 793</i>	<i>4 990</i>
Summa tillgångar		176 927	176 218

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		158 487	155 387
Uppskrivningsfond		5 405	5 405
Fond för yttre underhåll		3 210	3 210
Summa bundet eget kapital		167 103	164 003
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-15 947	-14 527
Årets resultat		-2 350	-1 420
Summa fritt eget kapital		-18 297	-15 947
Summa eget kapital		148 806	148 056
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	25 880	25 880
Summa långfristiga skulder		25 880	25 880
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		677	700
Skatteskulder		394	386
Övriga kortfristiga skulder		302	303
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	868	893
Summa kortfristiga skulder		2 241	2 282
Summa eget kapital och skulder		176 927	176 218

Kassaflödesanalys

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Likvida medel vid årets början	4 287	18 105
Resultat efter finansiella poster	-2 350	-1 420
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	2 596	2 417
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	247	997
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	219	-181
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-41	248
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	424	1 065
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-3 503	-2 855
Kassaflöde från investeringar	-3 503	-2 855
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	3 100	2 457
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	0	-14 485
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	3 100	-12 028
Årets kassaflöde	21	-13 818
Likvida medel vid årets slut	4 308	4 287

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Sandalmakarbacken har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Maskiner och inventarier	10-20 %
Byggnad	0-5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter	2019	2018
Hysesintäkter, bostäder	1 570	1 540
Hysesintäkter, lokaler	224	207
Hysesintäkter, p-platser	284	351
Årsavgifter, bostäder	4 805	4 776
Övriga intäkter	17	21
Summa	6 900	6 895

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	274	45
Fastighetsskötsel	357	201
Snöskottning	123	181
Städning	188	188
Trädgårdsarbete	435	7
Övrigt	36	0
Summa	1 415	622

Not 4, Reparationer	2019	2018
Reparationer	0	690
Summa	0	690

Not 5, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	199	187
Sophämtning	320	313
Uppvärmning	1 602	1 600
Vatten	336	330
Summa	2 457	2 430

Not 6, Övriga driftskostnader	2019	2018
Bredband	65	57
Dörrar och lås	20	0
Fastighetsförsäkringar	269	244
Fastighetsskatt	200	194
Gård/markytor	17	0
Hyseslägenheter	25	0
Kabel-TV	37	34
Samfällighet	155	171
Soprum	1	0
Tomträttsavgälder	652	611
Trapphus/port/entré	165	0
Tvättstuga	106	0
VA	156	0
Ventilation	18	0
Övrigt	2	0
Summa	1 889	1 312

Not 7, Övriga externa kostnader	2019	2018
Förbrukningsmaterial	0	3
Juridiska kostnader	6	0
Kameral förvaltning	182	171
Konsultkostnader	49	0
Revisionsarvoden	36	22
Övriga förvaltningskostnader	111	76
Summa	384	271

Not 8, Personalkostnader	2019	2018
Löner, tjänstemän	180	180
Sociala avgifter	49	47
Summa	229	227

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	285	391
Övriga räntekostnader	8	11
Summa	292	402

Not 10, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	182 805	179 950
Årets inköp	3 444	2 855
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	186 249	182 805
Ingående ackumulerad avskrivning	-11 626	-9 217
Årets avskrivning	-2 578	-2 409
Utgående ackumulerad avskrivning	-14 204	-11 626
Utgående restvärde enligt plan	172 045	171 179
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	106 896	99 055
Taxeringsvärde mark	115 472	57 330
Summa	222 368	156 385

Handwritten signature and initials in blue ink.

Not 11, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	87	87
Inköp	59	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>146</u>	<u>87</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-39	-30
Avskrivningar	-19	-9
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-57</u>	<u>-39</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>89</u>	<u>48</u>

Not 12, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	0	193
Övriga fordringar	3	3
Summa	4	196

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Bredband	15	15
Försäkringspremier	45	42
Förvaltning	45	41
Kabel-TV	9	9
Tomträtt	173	153
Vatten	0	1
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	93	163
Summa	381	424

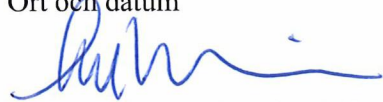
Not 14, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek	2021-01-30	0,99 %	10 000	10 000
Stadshypotek	2020-03-03	1,37 %	15 880	15 880
Summa			25 880	25 880

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Beräknat revisionsarvode	28	20
El	4	6
Fastighetsskötsel	18	0
Förutbetalda avgifter/hyror	539	586
Städning	15	15
Uppvärmning	217	215
Utgiftsräntor	0	23
Vatten	28	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	29
Summa	868	893

Not 16, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	70 000	70 000
Summa	70 000	70 000

Underskrifter

HÄGERSTEN, 2020 - 05 - 12
Ort och datum



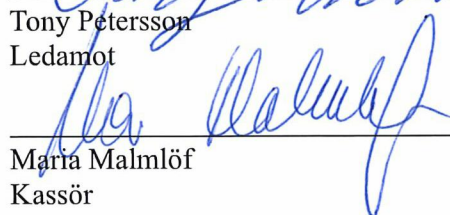
Lars Arthur Wallenius
Ordförande



Tony Petersson
Ledamot



Carina Elisabeth Olivares
Ledamot

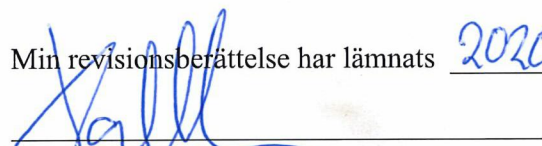


Maria Mamlöf
Kassör



Nils Åke Andersson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - 05 - 12



Katrin Elba
Revisor

Godkänd
KPMG



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sandalmakarbacken, org. nr 769623-0841

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sandalmakarbacken för år 2019.

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 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 upp-lyser, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 revisions sed 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 Sandalmakarbacken för år 2019 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 betryggande 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 ersättningsskyldighet 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 revisionsssed 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 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 överträdelse 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.

Solna den 12 maj 2020

KPMG AB



Katrine Elbra

Godkänd revisor