



HSB Brf Sandskogen i Nynäshamn



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Brf Sandskogen



BOSTADSRÄTTSKOLLEN
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.



STYRELSEN FÖR HSB Brf Sandskogen i Nynäshamn

Org. nr: 716417-9934

Får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 389 kr/kvm	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.	Högt = > 301 kr/kvm Måttligt till hög = 201 – 300 kr/kvm Lågt till måttligt = 121 – 200 kr/kvm Mycket lågt = < 120 kr/kvm
Styrelsens kommentarer Vi sparar för framtida behov av underhåll och investeringar.				
	Investeringsbehov 494 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.	
Styrelsens kommentarer Vi har en 50-årig uppdaterad underhålls- och investeringsplan som vi uppdaterar årligen.				
	Skuldsättning 5 298 kr/kvm	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.	Låg = < 3 000 kr/kvm Normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm Hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm Mycket hög = > 15 001 kr/kvm
Styrelsens kommentarer Normal belåning, har ökat då vi lånat till den nya bergvärmeanläggningen.				
	Räntekänslighet 7,0%	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.	Låg = < 5 % Normal = 5 – 9 % Hög = 9 – 15 % Mycket hög = > 15 %
Styrelsens kommentarer Styrelsen arbetar kontinuerligt med att se över föreningens lån och för att ha optimala löptider.				
	Energikostnad 59 kr/kvm	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.
Styrelsens kommentarer Vår nya bergvärmeanläggning har minskat energikostnaden med över 50%.				

up



Tomträtt
NEJ

Fastigheten innehas med tomträtt
– ja eller nej (Tomträtt innebär att
föreningen inte äger marken)

Om marken ägs av
kommunen kan det
finnas risk för framtida
kostnadsökningar.

Ja eller nej

Styrelsens kommentarer

Föreningen äger marken.



Årsavgift
808 kr/kvm

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.

Styrelsens kommentarer

Styrelsen har under föregående år gjort bedömningen att årsavgiften behövde justeras med anledning av kommande underhåll och investeringar.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.

Färgerna i tabellen är endast en färgsättning som ej har någon koppling till nyckeltalens värde.

ms

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Sandskogen i Nynäshamn

Org.nr. 716417-9934

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2020-01-01-2020-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Styrelsen har haft sitt säte i Nynäshamns kommun.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 2019-08-20.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Barken 3 i Nynäshamns kommun i vilken man upplåter lägenheter. Föreningens byggnader uppfördes år 1984.

Lägenheter och lokaler

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
97	bostäder (bostadsrätt)	9 525
28	p-platser	

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2020-05-11. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 98 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södertörn är en medlem.

Styrelse

Elinor Lindström	ordförande
Helena Lindstedt	sekreterare
Fredric Pettersson	ledamot
Daniel Lindqvist	ledamot
Britt Clerwall	ledamot
Lena Porgerus	ledamot utsedd av HSB Södertörn

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Helena Lindstedt, Fredric Pettersson och Britt Clerwall.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 14 protokollförda sammanträden.

BC
LP
EL
FN
FG

Revisorer

Revisor har varit Erika Nilsson, valda vid föreningsstämman, samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Elise Pettersson som ordförande, samt Josefin Larsson.

Representanter i HSB Södertörns fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Södertörns fullmäktige har varit Elinor Lindström med Daniel Lindqvist som suppleant.

Studie- och fritidsverksamhet

Föreningen har under året inte haft någon Studie- och fritidskommité.

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under årets skötts av HSB Södertörn.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll och investeringar

Före verksamhetsåret har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Investerat i en ny lekplats vid föreningslokalen.
- Målat om golven i soprummen.
- Anlagt en boulevard vid Bogvägen 2-8.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder/investeringar:

- Slutfört arbetet med byte av bergvärmeanläggning och nya borrhål.
- Bytt lekplatsen på Rodervägen
- Tagit bort lekplatsen vid Bogvägen.
- Diverse markarbeten med nya planteringar.
- Utfört OVK.

Staddeenlig fastighetsbesiktning utfördes av HSB den 2020-05-06. Vid besiktningen framkom att: fastigheterna är i gott skick och att underhåll utförs löpande.

Föreningen har en 50-årig underhållsplan vilken har uppdaterats under året.

Enligt upprättad underhållsplan är kommande större planerade åtgärder under den kommande 5-årsperioden enligt nedan:

<u>Årtal</u>	<u>Åtgärd</u>	<u>Belopp i tusental kronor</u>
2021	Injustering värme	2 200 tkr
2022	Takbyte och fasadmålning	8 000 tkr
2023	Takbyte och fasadmålning	15 800 tkr
2023	OVK	100 tkr
2024	Takbyte	6 200 tkr
2024	Byte garageportar	1 400 tkr
2024	Belysning garage	160 tkr
2025	Belysningsstolpar	250 tkr

Planerade åtgärder ska finansieras med lån och egna medel.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 808 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2021 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 2 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr.o.m. 2021-01-01. Styrelsen anser att ekonomin är god men att fastigheterna står inför kommande kostsamma underhållsåtgärder.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 50 463 397 kr. Under året har föreningen amorterat 1 533 432 kr, med dagens amorteringstakt skulle detta motsvara en amorteringsperiod på 33 år. Styrelsen anser att lånebilden är balanserad och att det amorteras enligt plan.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Styrelsen ser för närvarande inga väsentliga risker.

Väsentliga avtal

Ekonomisk förvaltning – HSB Södertörn

Teknisk förvaltning – HSB Södertörn

Snöröjning – Smedsbo Bygg & Entreprenad AB

EI - Entelios AB/LOS Energy AB

Drift - Enstar

Mark och trädgård – HSB Södertörn

Aktiviteter

Under året har inga aktiviteter hållit för medlemmarna, styrelsens ser gärna att det bildas en aktiv fritidskommité.

Miljö-, energi- och klimatarbete

Föreningen har under året färdigställt arbetet med den nya bergvärmeanläggningen, det har bidragit till en minskad energiförbrukning och har även prisats av HSB Södertörn för "årets energiinitiativ". Därtill så fortlöper arbetet med avfallssorteringen och styrelsen utbildar sig kontinuerligt i hållbarhet.

BC
LP
FB
EN
EL
EA

Medlemsinformation

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 154.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning/m ² totalyta, kr	831	803	783	782	789
Resultat efter finansiella poster, tkr	806	1 313	-1 485	1 951	1 731
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta, kr	808	792	777	777	777
Sparande till underhåll/investeringar kr/m ²	389	279	247	315	344
Energikostnad, kr/m ² (el,värme,vatten)	59	125	115	114	95
Räntekostnad/m ² totalyta, kr	85	102	115	122	134
Belåning /m ² totalyta, kr	5 298	5 459	5 161	5 283	5 399
Räntekänslighet %	7	7	7	7	7
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	2 470	3 482	5 817	5 353	4 406
Soliditet, %	16,6	14,8	15,4	16,1	13,1

Förändring i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 023 988	0	3 482 216	1 890 666	1 313 647	9 710 517
<i>Resultatdisposition 2019</i>						
Reservering till yttre fond 2019			593 000	-593 000		
Anspråktagande av yttre fond 2019			-422 850	422 850		
Årets resultat balanserad i ny räkning				1 313 647	-1 313 647	
<i>Resultatdisposition 2020</i>						
Reservering till yttre fond 2020*			613 000	-613 000		
Anspråktagande av yttre fond 2020*			-1 794 919	1 794 919		
Årets resultat 2020					806 421	
Belopp vid årets slut	3 023 988	0	2 470 447	4 216 082	806 421	10 516 938

*Bokfört 2020-12-31 då styrelsen enligt nya stadgar är beslutande organ

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	4 216 082
Årets resultat	806 421
Summa	5 022 503

Styrelsen föreslår följande

Balanseras i ny räkning

5 022 503

amp
EL
Lp
7 EN
FP

RESULTATRÄKNING

2020-01-01
2020-12-31

2019-01-01
2019-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	7 918 371	7 650 884
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	355 777
Summa rörelseintäkter		7 918 371	8 006 661

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-3 034 617	-3 930 714
Övriga externa kostnader	Not 5	-160 066	-209 934
Underhåll enligt plan	Not 6	-1 794 919	-422 850
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-217 444	-236 520
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 099 307	-920 387
Övriga rörelsekostnader	Not 9	0	-2 310
Summa rörelsekostnader		-6 306 353	-5 722 715

Rörelseresultat

1 612 017 **2 283 946**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster		2 118	1 084
Räntekostnader och liknande resultatposter		-807 354	-971 383
Övriga finansiella poster	Not 10	-361	0
Summa finansiella poster		-805 597	-970 299

Årets resultat

806 421 **1 313 647**

BC. ^{avg} EL
LP
FP EN

**Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 11	57 842 065	53 547 553
Pågående nyanläggningar	Not 12	0	4 317 606
Inventarier och installationer	Not 13	1 518	3 037
Summa materiella anläggningstillgångar		57 843 583	57 868 196

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	1 542	700
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 542	700

Summa anläggningstillgångar

57 845 125	57 868 896
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Hyses- och avgiftsfordringar		3	0
Kundfordringar		95 264	8 878
Avräkningskonto HSB		5 205 881	4 810 133
Övriga kortfristiga fordringar		9 389	470 704
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	261 706	289 633
Summa kortfristiga fordringar		5 572 243	5 579 349

Bank	Not 16	96 941	99 606
Summa kassa och bank		96 941	99 606

Summa omsättningstillgångar

5 669 184	5 678 955
------------------	------------------

Summa tillgångar

63 514 309	63 547 851
-------------------	-------------------

BC
EL
PP
EN

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen upprättar årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisnings och koncernredovisning (K3).

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning av SABO:s rekommendationer för komponentindelning av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad/-er har bedömts vara 15-85 år.

Avskrivning Inventarier

Avskrivning sker planerligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde. Undantag är datorer som skrivs av med 33,3 % per år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet/-er baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning till och uttag ur yttre fond beslutas av styrelsen.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges.

Fastighetsskatt / Fastighetsavgift

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kr per lägenhet 2020. Kommunal fastighetsavgift för bostäder i småhus är 0,75% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 8 349 kr per lägenhet år 2020.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening beskattas endast för kapitalintäkter som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 %. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 42 352 175kr.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan. Belopp anges i kronor om inget annat anges.

BC
sp EL
ENT2

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	3 023 988	3 023 988
Fond för yttre underhåll	2 470 447	3 482 216
Summa bundet eget kapital	5 494 435	6 506 204

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	4 216 082	1 890 666
Årets resultat	806 421	1 313 647
Summa fritt eget kapital	5 022 503	3 204 313

Summa eget kapital

	10 516 937	9 710 517
--	------------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 17	43 805 990	28 631 541
Summa långfristiga skulder		43 805 990	28 631 541

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		6 657 407	23 365 280
Medlemmarnas inre fond	Not 18	9 261	9 261
Leverantörsskulder		1 560 911	550 691
Aktuell skatteskuld	Not 19	156 331	252 716
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	2 665	9 973
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	804 807	1 017 873
Summa kortfristiga skulder		9 191 382	25 205 793

Summa skulder

	52 997 372	53 837 334
--	------------	------------

Summa eget kapital och skulder

	63 514 309	63 547 851
--	------------	------------

BC ^{CM} EL
 LP
 FP EN

Noter

Not 2 Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	7 698 972	7 548 120
Hysesintäkt garage och bilplatser	50 400	48 600
Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	135 315	0
Intäkt andrahandsupplåtelse	0	2 328
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	20 524	24 284
Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	13 160	27 552
	7 918 371	7 650 884

Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättning	0	355 777
	0	355 777

Not 4 Driftskostnader		
Reparationer	-398 198	-908 057
El	-91 452	-156 276
Uppvärmning	-364 275	-931 610
Vatten	-109 368	-105 237
Renhållning	-161 230	-155 871
TV, bredband, iptelefoni	-176 513	-72 406
Obligatoriska besiktningar	-281 538	-2 550
Serviceavtal	-71 492	-66 562
Fastighetsskötsel och lokalvård	-219 836	-258 482
Förvaltningskostnader	-365 072	-384 711
Försäkringar	-232 521	-206 115
Fastighetsskatt	-535 767	-657 402
Övriga driftskostnader	-27 355	-25 437
	-3 034 617	-3 930 714

Not 5 Övriga externa kostnader		
Extern revisionsarvode	-11 250	-9 913
Kostnader överlåtelse och panter	-19 405	-25 297
Föreningsverksamhet	-12 488	0
Kontorsutrustning och -material	-225	-10 996
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-3 928	-3 684
Konsulter	-28 606	-62 319
Förbrukningsinventarier	-11 531	-18 501
Medlemsavgifter HSB	-49 090	-49 090
Stämma och styrelse	-23 543	-30 134
	-160 066	-209 934

Handwritten notes: *BC*, *EL*, *FP*, *EN*

Not 6 Underhåll enligt plan		
Underhåll lokaler	-1 073	0
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-77 838	-53 996
Underhåll installationer	-1 162 179	-184 711
Underhåll mark och utemiljö	-553 828	-184 143
	<u>-1 794 919</u>	<u>-422 850</u>

Not 7 Personalkostnader		
Arvode till styrelsen	-168 846	-152 453
Övriga arvoden	-5 790	-16 300
Övriga personalkostnader	0	-1 558
Revisionsarvode	-4 200	-4 200
Sociala avgifter	-38 608	-42 759
Utbildning	0	-19 250
	<u>-217 444</u>	<u>-236 520</u>

Not 8 Avskrivningar		
Byggnader	-951 060	-844 154
Markanläggningar	-146 729	-74 715
Inventarier	-1 519	-1 519
	<u>-1 099 307</u>	<u>-920 387</u>

Not 9 Övrig rörelsekostnader		
Övriga kostnader i föreningen	0	-2 310
	<u>0</u>	<u>-2 310</u>

Not 10 Övriga finansiella poster		
Aviavgift bank	-361	0
	<u>-361</u>	<u>0</u>




Not 11 Byggnader och mark 2020-12-31 2019-12-31

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	66 074 476	61 192 646
Omklassificering från pågående nyanläggning till byggnad	4 276 235	4 881 830
Ingående anskaffningsvärde mark	2 744 000	2 744 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 120 718	0
Årets investering markanläggning	1 116 066	1 120 718
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	75 331 495	69 939 194

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-16 316 927	-14 130 269
Årets avskrivningar byggnader	-951 060	-844 154
Omklassificering	0	-1 342 504
Ingående avskrivningar markanläggningar	-74 715	0
Årets avskrivningar markanläggningar	-146 729	-74 715
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-17 489 431	-16 391 642

Utgående bokfört värde

57 842 065 53 547 552

Bokförda värden byggnader	53 082 724	51 100 053
Bokförda värden mark	2 744 000	2 744 000
Bokförda värden markanläggningar	2 015 340	1 046 003

Fastighetsbeteckning: Barken 3

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1985	42 733 000	21 960 000	64 693 000	64 693 000
Bostäder hyreshus	1985	24 600 000	7 600 000	32 200 000	32 200 000
		67 333 000	29 560 000	96 893 000	96 893 000

Not 12 Pågående nyanläggningar

Ingående värde pågående nyanläggningar värme	4 317 606	0
Årets Investering	0	4 317 606
Omklassificering till Underhåll	-41 371	0
Omklassificering till Byggnader & Mark	-4 276 235	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	4 317 606

Not 13 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	233 301	5 115 131
Omklassificering	0	-4 881 830
Utgående anskaffningsvärden	233 301	233 301
Ingående avskrivningar	-230 264	-1 571 249
Årets avskrivningar	-1 519	-1 519
Omklassificering	0	1 342 504
Utgående avskrivningar	-231 782	-230 264
Utgående bokfört värde	1 518	3 037

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
FONUS	1 042	200
	1 542	700

BC FP
LP
EN

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	261 706	289 633
	<u>261 706</u>	<u>289 633</u>

Not 16 Bank

Swedbank	96 941	99 606
	<u>96 941</u>	<u>99 606</u>

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		2,71%	2024-04-30	8 413 200	91 200
Stadshypotek AB		1,84%	2021-04-30	3 060 831	287 012
Stadshypotek AB		1,59%	2022-04-30	3 420 000	180 000
Stadshypotek AB		1,64%	2023-04-30	427 500	285 000
Stadshypotek AB		1,55%	2023-06-30	1 250 000	200 000
Stadshypotek AB		2,19%	2027-01-30	8 383 750	95 000
Stadshypotek AB		0,86%	2025-01-30	9 458 036	95 296
Stadshypotek AB		0,93%	2026-01-30	10 000 000	0
Swedbank Hypotek AB		0,91%	2024-09-25	3 700 000	300 000
Swedbank Hypotek AB		0,81%	2021-03-28	2 350 080	23 740
				50 463 397	1 557 248

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **43 805 990**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 6 228 992

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 42 677 157

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	58 115 000	58 115 000
Summa ställda säkerheter	<u>58 115 000</u>	<u>58 115 000</u>

Not 18 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	9 261	9 261
	<u>9 261</u>	<u>9 261</u>

Not 19 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	156 331	252 716
	<u>156 331</u>	<u>252 716</u>

Not 20 Övriga kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder	2 665	9 973
	<u>2 665</u>	<u>9 973</u>

BC
 170 4p
 EL
 EN

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	51 813	104 554
Upplupna räntekostnader	98 735	127 902
Upplupen revision	10 000	9 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	644 259	638 702
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	137 715
	804 807	1 017 873

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

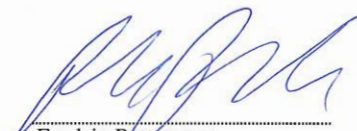
Inga väsentliga händelser att nämna.

2021


Britt Clerwall


Daniel Lindqvist

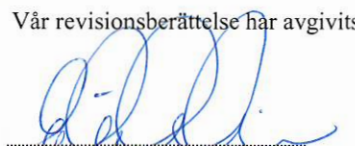

Elinor Lindström


Fredric Pettersson


Helena Lindstedt


Lena Porgerus

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-04-06


Erika Nilsson
Revisor vald av föreningsstämman


BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Sandskogen i Nynäshamn, org.nr. 716417-9934

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sandskogen i Nynäshamn för räkenskapsåret 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den tryckta versionen av detta dokument. Den andra informationen består av Bostadsrättsskollen. Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Sandskogen i Nynäshamn för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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.

Nynäshamn den 25/3 2021

20210406



Martin Fredriksson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Erika Nilsson
Av föreningen vald revisor

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

