



HSB Brf Sandskogen i Nynäshamn



ÅRSREDOVISNING 2019



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.

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Sandskogen i Nynäshamn

Org.nr. 716417-9934

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

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	

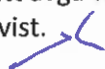
Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2019-05-13. På stämman deltog 15 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
Camilla Byheden	ledamot
Britt Clerwall	ledamot
Daniel Lindqvist	ledamot
Lena Porgerus	ledamot utsedd av HSB Södertörn

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Elinor Lindström, Camilla Byheden och Daniel Lindqvist.



Handwritten notes and initials in blue ink: "EL", "1", and some illegible scribbles.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 15 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Valberedning

Valberedningen har bestått av Robert Berg som ordförande, samt Elise Liljehammar.

Representanter i HSB Södertörns fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Södertörns fullmäktige har varit Elinor Lindström med Camilla Byheden som suppleant.

Studie- och fritidsverksamhet

Studiekommittén har bestått av Elinor Lindström. Föreningen har inte haft någon aktiv fritidsverksamhet.

Förvaltning

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll och investeringar

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

- Målat om samtliga hus på Spantvägen
- Renoverat duschrummet i föreningslokalen

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder/investeringar:

- Investerat i en ny bergvärmeanläggning med en komplettering av borrhål
- Investerat i en ny lekplats vid föreningslokalen
- Målat om golven i soprummen
- Anlagt en boulebana vid Bogvägen 2-8

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av föreningens förvaltare 2019-05-09. Vid besiktningen framkom att: Fastigheterna är i gott skick.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan vilken har uppdaterats under året.

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

Årtal	Åtgärd
2023	Genomgång av tak
2024	Garageportar

Planerade åtgärder ska finansieras med eget kapital samt lån.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 792 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2020 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 2 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr.o.m. 2020-01-01.

Styrelsen anser att föreningens ekonomi är god men att föreningen även står inför kommande renoveringar som kommer att belasta ekonomin.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 51 996 821 kr, föreningen tog upp ett nytt lån på 4 000 000 kr under året. Under året har föreningen även amorterat 1 163 876 kr, med dagens amorteringstakt skulle detta motsvara en amorteringsperiod på 45 år. Styrelsen anser att man har en god strategi gällande amorteringar.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Styrelsen anser att för närvarande så står föreningen inte inför några väsentliga risker.

Väsentliga avtal

Ekonomisk förvaltning – HSB Södertörn

Teknisk förvaltning – HSB Södertörn

Snöröjning – Smedsbo Bygg & Entreprenad AB

El - Entelios AB/LOS Energy AB

Mark och trädgård – HSB Södertörn

Aktiviteter

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

Miljö-, energi- och klimatarbete

Föreningen bedriver aktivt sopsortering för matavfall i respektive soprum.

De ökande kostnaderna för uppvärmning under 2019 beror på att våra värmepumpar i undercentralen knappt varit brukbara detta år och vi kunde inte hitta någon som kunde laga dom. Då gick elpannan på full effekt för att täcka upp det behovet som fanns. Föreningen har nu uppdaterat bergvärmeanläggningen och där valt att investera i energisnåla värmepumpar.

Medlemsinformation

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 154. 

10
7
DL
EL3

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning/m ² totalyta, kr	803	783	782	789	782
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 313	-1 485	1 951	1 731	2 112
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta, kr	792	777	777	777	777
Sparande till underhåll/investeringar kr/m ²	279	247	315	344	319
Energikostnad, kr/m ² (el,värme,vatten)	125	115	114	95	97
Räntekostnad/m ² totalyta, kr	102	115	122	134	159
Belåning /m ² totalyta, kr	5 459	5 161	5 283	5 399	5 780
Räntekänslighet %	7	7	7	7	7
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	3 482	5 817	5 353	4 406	3 048
Soliditet, %	14,8%	15,4%	16,1%	13,1%	9,9%

Förändring i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 023 988	0	5 816 780	1 041 144	-1 485 042	8 396 870
Resultatdisposition:						
Reservering till yttre fond 2018			656 000	-656 000		
Ianspråktagande av yttre fond 2018			-2 990 564	2 990 564		
Balanserat i ny räkning				-1 485 042	1 485 042	
Årets resultat					1 313 647	
Belopp vid årets slut	3 023 988	0	3 482 216	1 890 666	1 313 647	9 710 517

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	1 890 666
Årets resultat	1 313 647
Summa till stämmans förfogande	3 204 313

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	-593 000
Uttag av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	422 850
Balanseras i ny räkning	3 034 163

EW
FP
EL
BL

RESULTATRÄKNING

Not 1 2019-01-01 2018-01-01
2019-12-31 2018-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	7 650 884	7 453 839
Övriga rörelseintäkter	Not 3	355 777	0
Summa rörelseintäkter		8 006 661	7 453 839

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-3 930 714	-3 581 273
Övriga externa kostnader	Not 5	-209 934	-169 282
Underhåll enligt plan	Not 6	-422 850	-2 990 564
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-236 520	-256 624
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-920 387	-848 801
Övriga rörelsekostnader	Not 9	-2 310	-400
Summa rörelsekostnader		-5 722 715	-7 846 944

Rörelseresultat

2 283 946 **-393 105**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 084	937
Räntekostnader och liknande resultatposter		-971 383	-1 092 874
Summa finansiella poster		-970 299	-1 091 937

Årets resultat

1 313 647 **-1 485 042**

FP EW
Be Lp E5
DL

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	53 547 553	49 806 377
Pågående nyanläggningar	Not 11	4 317 606	0
Inventarier och installationer	Not 12	3 037	3 543 882
Summa materiella anläggningstillgångar		57 868 196	53 350 259

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	700	700
Summa finansiella anläggningstillgångar		700	700

Summa anläggningstillgångar

57 868 896	53 350 959
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		8 878	60
Avräkningskonto HSB		4 810 133	5 320 411
Övriga kortfristiga fordringar		470 704	41 764
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	289 633	510 631
Summa kortfristiga fordringar		5 579 349	5 872 866

Bank

Not 15	99 606	100 126
	99 606	100 126

Summa kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

5 678 955	5 972 992
------------------	------------------

Summa tillgångar

63 547 850	59 323 951
-------------------	-------------------



HSB - din möjlighet att bo

HSB Brf Sandskogen i Nynäshamn

Org nr 716417-9934

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	3 023 988	3 023 988
Fond för yttre underhåll	3 482 216	5 816 780
Summa bundet eget kapital	6 506 204	8 840 768

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 890 666	1 041 144
Årets resultat	1 313 647	-1 485 042
Summa fritt eget kapital	3 204 313	-443 898

Summa eget kapital

9 710 516 **8 396 870**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 16	28 631 541	37 144 251
Summa långfristiga skulder		28 631 541	37 144 251

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		23 365 280	12 016 438
Medlemmarnas inre fond	Not 17	9 261	9 261
Leverantörsskulder		550 691	538 724
Aktuell skatteskuld	Not 18	252 716	17 419
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	9 973	2 200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 017 873	1 198 789
Summa kortfristiga skulder		25 205 793	13 782 831

Summa skulder

53 837 334 **50 927 082**

Summa eget kapital och skulder

63 547 850 **59 323 951**

FP EW
BC S EL
BR

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 16 och 86 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,1% av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 377 kronor per lägenhet 2019.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i småhus är 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 8 049 kronor per lägenhet 2019.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 42 352 175 kr.

Övrigt

Lån med bindningstid på ett år eller mindre redovisas som kortfristig skuld i årsredovisningen men anses vara långsiktig. X



HSB - där möjligheterna bär

HSB Brf Sandskogen i Nynäshamn

Org nr 716417-9934

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	7 548 120	7 400 076
	Hysesintäkt garage och bilplatser	48 600	48 600
	Intäkt andrahandsupplåtelse	2 328	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	24 284	4 871
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	27 552	292
		<u>7 650 884</u>	<u>7 453 839</u>

Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	355 777	0
		<u>355 777</u>	<u>0</u>

Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-908 057	-693 244
	El	-156 276	-348 085
	Uppvärmning	-931 610	-621 910
	Vatten	-105 237	-127 041
	Renhållning	-155 871	-161 296
	TV, bredband, iptelefoni	-72 406	-65 691
	Obligatoriska besiktningar	-2 550	-109 113
	Serviceavtal	-66 562	-52 813
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-258 482	-420 686
	Förvaltningskostnader	-384 711	-390 030
	Försäkringar	-206 115	-182 999
	Fastighetsskatt	-657 402	-402 935
	Övriga driftskostnader	-25 437	-5 429
		<u>-3 930 714</u>	<u>-3 581 273</u>

Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-9 913	-8 850
	Kostnader överlåtelse och panter	-25 297	0
	Kontorsutrustning och -material	-10 996	-16 949
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-3 684	-3 755
	Konsulter	-62 319	-16 794
	Förbrukningsinventarier	-18 501	-44 150
	Medlemsavgifter HSB	-49 090	-49 090
	Stämna och styrelse	-30 134	-29 694
		<u>-209 934</u>	<u>-169 282</u>

FP
RC
DL
EL
CW

**Not 6 Underhåll enligt plan**

Underhåll lokaler	0	-326 461
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-53 996	-46 086
Underhåll installationer	-184 711	-20 675
Underhåll huskropp utvändigt	0	-2 529 448
Underhåll mark och utemiljö	-184 143	-60 198
Underhåll garage och bilplatser	0	-7 696
	-422 850	-2 990 564

Not 7 Personalkostnader

Arvode till styrelsen	-152 453	-131 100
Övriga arvoden	-16 300	-61 050
Medlemsaktiviteter	-1 558	0
Revisionsarvode	-4 200	-4 200
Sociala avgifter	-42 759	-47 524
Utbildning	-19 250	-12 750
	-236 520	-256 624

Not 8 Avskrivningar

Byggnader	-844 154	-722 109
Markanläggningar	-74 715	0
Installationer	0	-122 046
Inventarier	-1 519	-4 647
	-920 387	-848 801

Not 9 Övrig rörelsekostnader

Övriga kostnader	-2 310	-400
	0	0
	-2 310	-400

FP CW
R/S EL
DL

Not 10	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
--------	--------------------	------------	------------

Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	61 192 646	61 192 646
Omklassificering från installation till byggnad	4 881 830	0
Ingående anskaffningsvärde mark	2 744 000	2 744 000
Årets investering markanläggning	1 120 718	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	69 939 194	63 936 646

Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-14 130 269	-13 408 161
Årets avskrivningar byggnader	-844 154	-722 109
Omklassificering från installation till byggnad	-1 342 504	0
Årets avskrivningar markanläggningar	-74 715	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-16 391 642	-14 130 269

Utgående bokfört värde	53 547 552	49 806 377
Bokförda värden byggnader	49 757 549	47 062 377
Bokförda värden mark	2 744 000	2 744 000
Bokförda värden markanläggningar	1 046 003	0

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	26 200 000
		67 333 000	29 560 000	96 893 000	90 893 000

Not 11	Pågående nyanläggningar	2019-12-31	2018-12-31
--------	-------------------------	------------	------------

Årets Investering ny bergvärmeanläggning	4 317 606	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	4 317 606	0

Not 12	Inventarier och installationer	2019-12-31	2018-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Ingående anskaffningsvärden	5 115 131	5 115 131
Omklassificering från installation till byggnad	-4 881 830	0
Utgående anskaffningsvärden	233 301	5 115 131

Ingående avskrivningar	-1 571 249	-1 444 556
Årets avskrivningar	-1 519	-126 693
Omklassificering från installation till byggnad	1 342 504	0
Utgående avskrivningar	-230 264	-1 571 249

Utgående bokfört värde	3 037	3 543 882
-------------------------------	--------------	------------------

FP 11
EL
OL & S

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Medlemsandel HSB	700	700
	700	700

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Ovriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	289 633	510 631
	289 633	510 631

Not 15 Bank		
Swedbank	98 797	99 614
Fonus	809	512
	99 606	100 126

Not 16 Skulder till kreditinstitut				Nästa års amortering
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	
Swedbank Hypotek AB	0,91%	2024-09-25	4 000 000	300 000
Stadshypotek AB	2,19%	2027-01-30	8 478 750	95 000
Stadshypotek AB	1,79%	2020-01-30	10 000 000	0
Stadshypotek AB	1,54%	2023-06-30	1 450 000	200 000
Swedbank Hypotek AB	0,98%	2020-02-28	2 373 820	23 740
Stadshypotek AB	1,60%	2020-01-30	9 529 508	0
Stadshypotek AB	1,59%	2022-04-30	3 600 000	180 000
Stadshypotek AB	1,64%	2023-04-30	712 500	285 000
Stadshypotek AB	2,71%	2024-04-30	8 504 400	91 200
Stadshypotek AB	1,84%	2021-04-30	3 347 843	287 012
			51 996 821	1 461 952

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 28 631 541

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 5 847 808

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 44 687 061

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	58 115 000	58 115 000
Summa ställda säkerheter	58 115 000	58 115 000

Not 17 Medlemmarnas inre fond		
Ingående värde	9 261	9 261
Uttag	0	0
	9 261	9 261

Not 18 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	252 716	17 418
	252 716	17 418

Not 19	Övriga kortfristiga skulder		
	Övriga kortfristiga skulder	9 973	2 200
		<u>9 973</u>	<u>2 200</u>

Not 20	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Upplupen el, vatten, värme, renhållning	104 554	183 425
	Upplupna räntekostnader	127 902	142 454
	Upplupen revision	9 000	8 850
	Förutbetalda årsavgifter och hyror	638 702	564 257
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	137 715	299 803
		<u>1 017 873</u>	<u>1 198 789</u>

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Inga väsentliga händelser finns att nämna.

05/04 2020

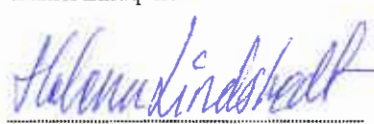

Britt Clerwall


Camilla Byheden


Daniel Lindqvist

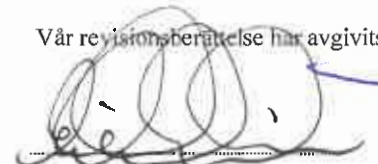

Elinor Lindström


Fredric Pettersson


Helena Lindstedt


Lena Porgerus

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-04-21



Erika Nilsson
Revisor vald av föreningsstämman



Jörgen Götehed
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 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 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. Revisorens 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.

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 år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 verksamhetsår, 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 fortlopande 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.

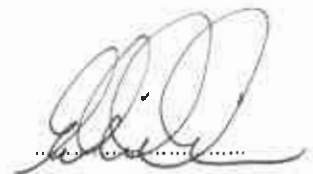
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 27/4 2020



Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



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.

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 omförelse 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.

TOMTRÄTT

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

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.

