

Brf Sandjägaren 3
Org nr 716421-4418

Årsredovisning för räkenskapsåret 2020

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- tilläggsupplysningar	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse**Verksamheten***Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med tomträtt.

Tomträttsavgäld regleras enligt tomträttsavtal nedan:

2019-10-01 - 2020-09-30 = 53 400 kr

2020-10-01 - 2021-09-30 = 59 400 kr

2021-10-01 - 2022-09-30 = 65 400 kr

2022-10-01 - 2028-09-30 = 71 500 kr

Föreningen har sedan ordinarie föreningsstämma 2020-06-09, samt därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Tobias Nyqvist	Ordförande	2022
Daniel Olsson	Kassör	2022
Matilda Tyrén	Sekreterare	2022
Monica Kylborn	Suppleant	2022
Richard Åstrand	Suppleant	2022

Styrelsen har under året hållit 6 st protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande sammanträde efter föreningsstämma.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes BoRevision AB.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Föreningsstämman besluteade om ett styrelsearvode på 1 000 kr per styrelseledamot och suppleant.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen innehar fastigheten Sandjägaren 3, Stockholms Kommun med tomträtt. Fastigheten rymmer 13 st bostäder. Uppförd 1939, ombyggd 1994. Värdeår 1939.

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Total boyta 501 m².

Under räkenskapsåret har 1 bostadsrätt överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar och ansvarsförsäkring för styrelsen finns.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning. 3

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Årsavgifterna för bostadsrättsinnehavarna höjdes med 1% från och med 2020-04-01.
- Fasadrenovering genomfördes under våren 2020.

Flerårsöversikt

		<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsättning	kr	460 891	455 584	446 628	446 628
Resultat efter finansiella poster	kr	-5 283	33 096	35 153	102 654
Soliditet	%	25	35	34	34
Likviditet	%	719	750	631	652
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	920	918	891	891
Låneskuld per totala kvm	kr	5 533	3 354	3 371	3 387
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	185	205	211	200
För nyckeltalsdefinitioner se not 1.					

Förändringar i eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse-avgift</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	1 041 388	1 454 205	219 544	-1 778 674	33 096
Reservering till yttre fond			31 200	-31 200	
Anspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				33 096	-33 096
Årets resultat					-5 283
Belopp vid årets utgång	1 041 388	1 454 205	250 744	-1 776 778	-5 283

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-1 776 778
Årets resultat	-5 283

-1 782 061

Styrelsen föreslår följande disposition:
Reservering till fond för yttre underhåll
I ny räkning balanseras

13 938

-1 795 999

-1 782 061

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även
tecknas:

Resultat enligt resultaträkning

-5 283

Dispositioner

-13 938

Årets resultat efter dispositioner

-19 221

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition

264 682 

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	460 891	455 584
Summa rörelseintäkter		460 891	455 584
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-285 867	-289 468
Övriga externa kostnader	4	-70 019	-62 290
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-75 295	-42 024
Summa rörelsekostnader		-431 181	-393 782
<i>Rörelseresultat</i>		29 710	61 802
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	2 507	616
Räntekostnader		-37 500	-29 322
Summa finansiella poster		-34 993	-28 706
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		-5 283	33 096
<i>Årets resultat</i>		-5 283	33 096

Balansräkning**Not****2020-12-31****2019-12-31**

1

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och tomträtt

6

3 011 323

1 979 253

Inventarier, verktyg och installationer

7

0

0

Summa materiella anläggningstillgångar

3 011 323

1 979 253

Summa anläggningstillgångar

3 011 323

1 979 253

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

8

625 622

509 863

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

28 786

27 123

Summa kortfristiga fordringar

654 408

536 986

Kassa och bank

Kassa och Bank

178 342

236 292

Summa kassa och bank

178 342

236 292

Summa omsättningstillgångar

832 750

773 278

Summa tillgångar

3 844 073

2 752 531

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser och upplåtelseavgifter

Fond för yttre underhåll

2 495 593

250 744

2 495 593

219 544

Summa bundet eget kapital

2 746 337

2 715 137

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

-1 776 778

-5 283

-1 778 674

33 096

Summa fritt eget kapital

-1 782 061

-1 745 578

Summa eget kapital

964 276

969 559

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9, 10

1 156 782

54 874

Summa långfristiga skulder

1 156 782

54 874

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

9, 10

1 615 499

14 267

93 249

1 625 655

10 065

92 378

Summa kortfristiga skulder

1 723 015

1 728 098

Summa eget kapital och skulder

3 844 073

2 752 531

Tilläggsupplysningar**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är för första året upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fond för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,85 %. Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.
Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).✕

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Årsavgifter bostäder	460 860	455 583
Övriga intäkter	0	1
Återförda reserveringar	31	0
Brutto	460 891	455 584
Summa nettoomsättning	460 891	455 584

Not 3 Driftskostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Fastighetsskötsel	22 648	19 065
Periodiskt underhåll	0	0
Reparationer, löpande underhåll	29 659	46 696
Elavgifter	10 113	11 213
Uppvärmning	92 537	102 524
Vatten och avlopp	30 403	16 490
Renhållning	10 614	9 747
Försäkringar	12 823	12 432
Tomträttsavgäld	54 900	48 825
Kabel-TV / Internet	3 594	4 576
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	18 577	17 901
Summa driftskostnader	285 868	289 469

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Revision	15 500	14 563
Föreningsmöten	5 000	4 000
Ekonomisk och administrativ förvaltning	33 493	33 505
Övriga förvaltningskostnader	1 000	1 000
Konsultarvoden	6 500	9 222
Övriga externa tjänster	8 527	0
Summa övriga externa kostnader	70 020	62 290

Not 5 Finansiella intäkter

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	2 507	614
Övriga ränteintäkter	<u>0</u>	<u>2</u>
Summa finansiella intäkter	<u>2 507</u>	<u>616</u> 

Upplysningar till balansräkningen

Not 6 Byggnader och tomträtt

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	2 948 689	2 948 689
Inköp/Aktiveringar, Fasadrenovering	1 107 365	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 056 054	2 948 689
Ingående ackumulerade avskrivningar	-969 436	-941 457
Årets avskrivningar	-75 295	-27 979
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 044 731	-969 436
Utgående planenligt värde	<u>3 011 323</u>	<u>1 979 253</u>
Utgående planenligt värde byggnader och tomträtt	<u>3 011 323</u>	<u>1 979 253</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	4 646 000	4 646 000
Taxeringsvärde mark	5 754 000	5 754 000
	10 400 000	10 400 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	10 400 000	10 400 000
	10 400 000	10 400 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	140 450	140 450
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	140 450	140 450
Ingående ackumulerade avskrivningar	-140 450	-126 405
Årets avskrivningar	0	-14 045
Utgående ackumulerade avskrivningar	-140 450	-140 450
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>0</u>	<u>0</u>

Not 8 Övriga fordringar

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Skattekontot	438	438
Skattefordringar	11 277	11 953
Klientmedel i SHB via MBF	613 907	497 472
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>625 622</u>	<u>509 863</u>

Not 9 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
SHYP	1,54	2021-03-04	38 053
SHYP	1,50	2027-09-30	57 418
SHYP	1,20	2025-03-30	1 100 000
SHYP	1,54	2021-02-11	1 576 810
Summa skulder till kreditinstitut			2 772 281
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-8 248
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-1 607 251
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			1 156 782
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			2 731 041

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

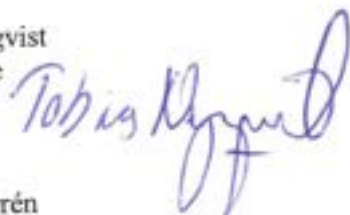
	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	2 781 000	1 833 000
Summa ställda säkerheter	<u>2 781 000</u>	<u>1 833 000</u> ✓

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Planerad OVK-besiktning under 2021.
- Planerat byte av sopkärstation under 2021.

Stockholm 2021-05-11

Tobias Nygvist
Ordförande



Daniel Olsson

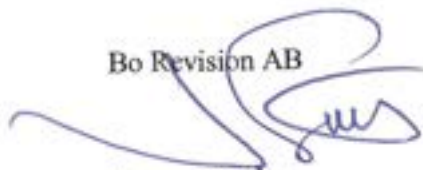


Matilda Tyrén



Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-18.

Bo Revision AB



Jörgen Götehed
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Sandjägaren 3, org.nr. 716421-4418

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sandjägaren 3 för räkenskapsåret 2020.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Stämman 2020 valde BoRevision till revisor. Undertecknad revisor från BoRevision är således inte med namn vald av stämman.

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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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. 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, förfälskning, 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Sandjägaren 3 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 18 maj 2021



Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor