

Årsredovisning

för

Brf Sandbacken

769624-7027

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Brf Sandbacken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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.

Upplåtelse får endast ske till fysisk person.

Föreningens byggnad och lägenheter

Byggnaden är ett bostadshus, som totalrenoverades av Önnemo fastigheter under åren 2011-2012, belägen i Jönköpings kommun, Lövingsgatan 22, och har beteckningen Sandbacken 3. Fastighetens byggår är 1929. Föreningen förvärvade fastigheten 2012-09-01, varvid inflyttning skedde i samtliga lägenheter. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Dina Försäkringar Sydost.

Fastigheten är energideklarerad 2007.

Föreningens byggnader utgörs av 1 trevåningshus med 8 st lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Till byggnaden hör också 1 st förrådshus med 2 tillhörande garage, samt 8 st parkeringsplatser som hyrs ut till föreningens medlemmar.

Den totala boarean uppgår till ca. 552 m².

Gemensamma utrymmen

Till fastigheten hör även ett gemensamt utespa med tillhörande soldäck, som fritt kan disponeras av medlemmarna. Till fastigheten hör även parkeringsplats som nyttjas av medlemmarna, vilken består av 9 st parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

- 1 st 1 rum och kök
- 2 st 1,5 rum och kök
- 3 st 2 rum och kök
- 2 st 3 rum och kök

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 10-årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll.

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till 200.000 kr för den närmaste 5-årsperioden. 2015 uppdaterades den befintliga bergvärmeanläggningen genom borrhål av ytterligare 2 st borrhål samt byte av bergvärmepump och varmvattenberedare. Oljepanna och tank togs bort och elpatron installerades. Pannrummet renoverades och målades i samband med utresning av rör och gamla ackumulatortankar, och är i ett fint skick. Renoveringen har delfinansierats via nytt investeringslån om 370.000 kr, den totala kostnaden blev ca 390.000 kr.

Åtgärder har utförts under 2013/2014 för att säkra upp eldriften med särskild elcentral för värmedrift.

Under 2014 har fastigheten anslutits till Wätternet, avseende bredband och TV-tjänster. Denna investering har uppgått till 34 tkr, och finansierats via befintlig kassa. En anslutning till Wätternet bedöms höja värdet på samtliga lägenheter och fastigheten i övrigt. Installationen färdigställdes under början av maj 2014.

Under 2019 asfalterades parkeringen i sin helhet, och simband med detta byttes även staket runt hela tomten. Detta har finansierats via banklån om 165.000 men har ej föranlett något avgiftshöjning.

Då fastigheten totalrenoverades under 2012, och blev färdig precis innan inflyttning i september 2012, så bedöms renoveringsbehovet i övrigt som relativt litet. Lagfart beviljades föreningen 2012-12-19.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har avtal med leverantör avseende snöröjning. I övrigt förvaltas fastigheten gemensamt av boende i fastigheten.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har följande sammansättning:

Ingvar Alnervik	Ledamot	Ordförande
Stefan Lundmark	Ledamot	Kassör
Susanne Skovsheden	Ledamot	Sekreterare

- Vid föreningsstämman valdes Ingvar Alnervik som ordförande och Stefan Lundmark och Anders Johanssons som styrelseledamöter.
- Vid föreningsstämman valdes även Mikael Wigren som Revisor i föreningen
- Föreningens firma tecknas av föreningens ledamöter var för sig.
- Styrelsen har under året hållit 3 protokollförda sammanträden.
- Inga arvoden har under året utgått till styrelseledamöterna
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Dina Försäkringar.

Revisorer

Mikael Wigren

Konstituerande stämma hölls 2012-04-12

Föreningen har sitt säte i Jönköping.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Omsättning av medlemmar i föreningen har varit 2 st tillträdde/avgående i samband med förvärv av bostadsrätter. Lägenheterna har sålt med ett betydligt högre värde än vid anskaffningarna 2012, vilket tyder på ett ökat bostadsrätts- och fastighetsvärde. Värdet på lägenheterna följer dock det allmänna konjunkturläget och prisutveckling på lägenheter i Jönköping. Omskrivning av krediter har skett under året med förbättrade lånevillkor, vilket tillfört likvida medel till kassan.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat på det nya året. Under början av året uppkom pandemin Covid 19. Styrelsen bevakar utvecklingen av pandemin och i nuläget är det svårt att bedöma eventuell påverkan på föreningen och dess ekonomi.

Medlemsinformation

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2012.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 8 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 1 överlåtelse skett. Styrelsen har restriktiv policy när det gäller andrahandsuthyrning.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n. 750 kr för den administrativa hanteringen.

Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 750 kr.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	373	370	364	335	335
Resultat efter finansiella poster	-36	-86	-113	-158	-114
Soliditet (%)	51,4	51,9	52,5	52,9	53,3
Årsavgift per kvadratmeter	671,00	671,00	661,00	586,00	586,00
Lån per kvadratmeter	14 486,00	14 265,00	14 279,00	14 283,00	14 283,00
Genomsnittlig skuldränta	1,45	2,77	2,78	2,79	2,79
Fastighetens belåningsgrad	48,93	48,10	46,70	46,80	47,10
Driftskostnader per kvadratmeter	255,00	234,00	169,00	236,00	183,00
Balansomslutning	16 580	16 470	16 556	16 672	16 822
Årets resultat	-36	-86	-113	-158	-114

Föreningens ekonomi

Resultatet visar, i enlighet med budget, ett underskott (-36 tkr). Underskottet beror till stor del på de avskrivningar om 135 tkr som görs. Föreningen gör linjära planmässiga avskrivningar av fastigheten. Styrelsen genomförde inför 2017 en avgiftshöjning som har förstärkt likvida medel under 2017 och 2018. Under 2019 har lånen skrivits om vilket givit föreningen ett positivt tillskott av kapital om ca 63 tkr pga lägre räntekostnader.

Årsavgifter

Styrelsen har följt den ekonomiska planen. Inga avgiftsförändringar planeras inför 2020.

Fastighetsavgift

Fastigheten färdigställdes 2012 och har deklarerats.

Bostadsrättslägenheterna är efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år.

Budget för nästa år

Budgeten inför 2020 ligger i nivå med utfallet 2020, med ett budgeterat resultat om -45 tkr.

Förändring av eget kapital

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-787 408
årets förlust	-36 141
	-823 549

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	14 400
i ny räkning överföres	-837 949
	-823 549

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	373 222	370 140
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		373 222	370 140
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-140 553	-127 364
Övriga externa kostnader		-16 968	-14 392
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-134 700	-134 403
Summa rörelsekostnader		-292 221	-276 159
Rörelseresultat		81 001	93 981
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-117 142	-179 819
Summa finansiella poster		-117 142	-179 819
Resultat efter finansiella poster		-36 141	-85 838
Resultat före skatt		-36 141	-85 838
Årets resultat		-36 141	-85 838

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	16 347 949	16 314 145
Inventarier, verktyg och installationer	6	9 568	12 364
Summa materiella anläggningstillgångar		16 357 517	16 326 509
Summa anläggningstillgångar		16 357 517	16 326 509
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		0	98
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	3 082	495
Summa kortfristiga fordringar		3 082	593
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		219 505	143 189
Summa kassa och bank		219 505	143 189
Summa omsättningstillgångar		222 587	143 782
SUMMA TILLGÅNGAR		16 580 104	16 470 291

Balansräkning

Not
1

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

8

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

9 285 001

9 285 001

Fond för yttre underhåll

57 200

42 800

Summa bundet eget kapital

9 342 201

9 327 801

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-787 408

-687 170

Årets resultat

-36 141

-85 838

Summa fritt eget kapital

-823 549

-773 008

Summa eget kapital

8 518 652

8 554 793

Långfristiga skulder

9

Övriga skulder till kreditinstitut

10

8 004 875

7 852 000

Summa långfristiga skulder

8 004 875

7 852 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11 300

8 000

Leverantörsskulder

2 509

3 242

Övriga skulder

1 198

3 159

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

41 570

49 097

Summa kortfristiga skulder

56 577

63 498

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

16 580 104

16 470 291

Kassaflödesanalys

Not
1

2019-01-01
-2019-12-31

2018-01-01
-2018-12-31

Den löpande verksamheten

Inbetalning av årsavgifter	373 222	370 140
Utbetalning av driftskostnader	-112 123	-102 519
Värdehöjande reparationer	-17 589	-11 119
Fastighetsavgift	-11 732	-15 592
Utbetalning övriga administrativa kostnader	-16 077	-12 526
Erlagda räntekostnader	-117 142	-179 819
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	98 559	48 565

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	-2 489	0
Förändring av leverantörsskulder	-733	-3 008
Förändring av kortfristiga skulder	-9 488	11 001
Kassaflöde från den löpande verksamheten	85 849	56 558

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-165 708	-13 995
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-165 708	-13 995

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-8 825	-8 000
Upptagna lån	165 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	156 175	-8 000

Årets kassaflöde

76 316 **34 563**

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	143 189	108 626
Likvida medel vid årets slut	219 505	143 189

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Finansieringsanalys

Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar, hänsyn har dock inte tagits till periodiseringseffekter.

Som likvida medel klassificeras, förutom kassa- och banktillgodohavanden, kortfristiga placeringar och avräkningskonto hos förvaltare.

Nyckeltalsdefinitioner

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Antalet anställda

I likhet med tidigare år har föreningen under året inte haft några anställda. Styrelsen har ej erhållit några arvoden.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Tillämpade avskrivningstider:

Linjär avskrivningsmetod används. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	50 år
Bergvärmeanläggning	20 år
Inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	361 222	358 140
Hyror garage och parkeringsplatser	12 000	12 000
	373 222	370 140

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
El för värme och belysning	41 724	42 953
Elintäkter laddning	0	-1 000
Vatten- och avlopp	17 308	18 231
Sophämtning	7 607	4 837
Snöröjning	8 781	19 718
Fastighetsförsäkring	13 654	13 120
Reparation- och underhåll fastighet	15 398	193
Serviceavgift Wetternet	2 407	2 400
Reparation av bostäder	2 191	10 063
Underhållsservice	2 231	0
Övrigt underhåll	17 520	1 257
Fastighetsavgift	11 732	15 592
	140 553	127 364

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader lån SEB, räntesats 1,28 %	55 417	47 559
Räntekostnader lån SEB, räntesats 1,73 %	56 178	128 592
Räntekostnader lån SEB, räntesats 1,38 %	4 938	3 668
Räntekostnader lån SEB, räntesats 1,44 %	257	0
Övriga finansiella kostnader	352	0
	117 142	179 819

Not 5 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 089 737	17 089 737
Inköp	165 708	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 255 445	17 089 737
Ingående avskrivningar	-775 592	-643 736
Årets avskrivningar	-131 904	-131 856
Utgående ackumulerade avskrivningar	-907 496	-775 592
Utgående redovisat värde	16 347 949	16 314 145
Taxeringsvärden byggnader	3 063 000	3 063 000
Taxeringsvärden mark	1 348 000	1 348 000
	4 411 000	4 411 000
Bokfört värde byggnader	10 936 602	10 902 798
Bokfört värde mark	5 411 347	5 411 347
	16 347 949	16 314 145

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 894	7 899
Inköp		13 995
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 894	21 894
Ingående avskrivningar	-9 530	-6 983
Årets avskrivningar	-2 796	-2 547
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 326	-9 530
Utgående redovisat värde	9 568	12 364

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetald abonnemang Fortnox		495
Upplupen obetald avgift december månad	3 082	
	3 082	495

Not 8 Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	6 500 000	2 785 001	42 800	-687 170	-85 838	8 554 793
Reservering till yttre fond			14 400	-100 238	85 838	0
Årets resultat					-36 141	-36 141
Belopp vid årets utgång	6 500 000	2 785 001	57 200	-787 408	-36 141	8 518 652

Not 9 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
SEB Fastighetslån 4.200.000	8 016 175	7 860 000
Avgår kortfristig del	-11 300	-8 000
	8 004 875	7 852 000

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån. Samtliga lån löper med 3 månaders bindningstid.

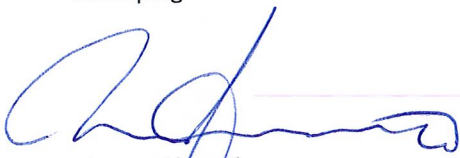
Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
SEB	1,34	2020-03-28	4 200 000	4 200 000
SEB	1,73	2020-03-28	3 300 000	3 300 000
SEB	1,38	2020-03-28	352 000	368 000
SEB	1,44	2020-03-28	164 175	
			8 016 175	7 868 000
Kortfristig del av långfristig skuld			11 300	8 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

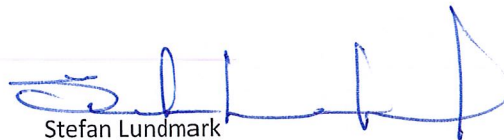
	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda månadsavgifter	18 654	23 139
Upplupen fastighetsavgift	11 328	10 520
Upplupna räntor	588	2 123
Övriga poster	11 000	13 315
	41 570	49 097

Styrelsen avger följande årsredovisning för räkenskapsåret.

Jönköping



Ingvar Alnervik
Ordförande

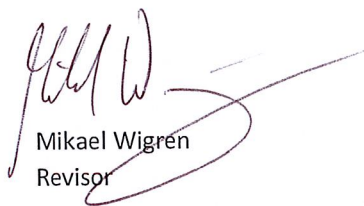


Stefan Lundmark



Susanne Skovsheden

Min revisionsberättelse har lämnats



Mikael Wigren
Revisor