

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen Sandbyäng

Org.nr. 769604-1438

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

föreningens 20:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Blommelund 39 i Norrköping som färdigställdes år 2002 i vilka man upplåter lägenheter. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 10 juni 2019. Föreningen har sitt säte i Norrköping.

Bostadsrättsföreningen bildades den 3 november 1999. Styrelsen fick då i uppdrag att förvärva tomtmark i Norrköpings kommun. Under åren 1999, 2000 och 2001 bedrevs ingen verksamhet i föreningen. Den 24 maj 2002 förvärvade föreningen fastigheten Blommelund 39 av byggnadsfirman JM AB och bostadshusen färdigställdes samma år av JM AB. Föreningen förvaltades av en byggande styrelse fram till ordinarie stämma den 5 juni 2003.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3)

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Östgöta. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg. Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen.

Bostadsrättsföreningen Sandbyäng är medlem i Blommelunds samfällighetsförening och delaktig i tre gemensamhetsanläggningar för att tillgodose föreningens och grannfastigheternas gemensamma behov av kör- och gångtor, belysning, grönytor, ledningar för vatten och avlopp, ledningar och anläggningar för dagvatten samt andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 9 maj 2019.

En extra stämma rörande gemensamt el-abonnemang med individuell mätning (IMD) är planerad till 11 mars 2020.



Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Martin Wikslund	ordförande	i tur att avgå
Orvar Andersson	vice ordförande	vald till stämman 2021
Annika Dag	ledamot	i tur att avgå
Carola Liljestrand	sekreterare	i tur att avgå
Margareta Andersson	suppleant	i tur att avgå
Bo Gustafsson	suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare har varit Martin Wikslund, Orvar Andersson, Carola Liljestrand, Annika Dag två i förening.

För praktiska ärenden så finns det en beredskapsgrupp bestående av styrelsemedlemmarna Bo Gustafsson och Martin Wikslund även Örjan Dag ingår i denna grupp.

Styrelsen har under året hållit ett konstituerande möte, 11 (5 st föregående styrelse) ordinarie styrelsemöten 2019 samt ett antal ej protokollförda arbetsmöten.

Stämman beslutade att styrelsens arvode ska vara 1,5 prisbasbelopp. Prisbasbeloppet för 2019 är 46 500 kronor, vilket ska avrundas till närmast högre tusental. Inkomstskatt ska dras från arvodet. I enlighet med tidigare stämmobeslut ska styrelsens arvode samt sociala avgifter reserveras i bokslutet och kommer att betalas ut samma månad som stämman äger rum. Arvodet ska fördelas efter arbetsinsats.

Revisor

Revisorer har under året varit Christina Cederlöf, BoRevision AB med Joakim Häll, BoRevision AB som suppleant, valda av föreningen.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Örjan Dag, sammankallande, Dennis Linder och Gunnar Ljungberg.

Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheten Blommelund 39 i Norrköpings kommun med adress Rågången 124 och 126. Husen innehåller 38 bostäder om 3 143 m², och 23 garageplatser samt 23 parkeringsplatser varav 9 gästparkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

8 st.	2 rum och kök
20 st.	3 rum och kök
10 st.	4 rum och kök

De senaste åren har föreningen inte gjort några större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten.



Förvaltning

Fastigheterna har förvaltats av föreningens styrelse med hjälp av HSB Boservice och HSB Östra. HSB Boservice svarar för invändig och utvändig fastighetsskötsel och HSB Östra för bland annat bokföring, redovisning, fakturabetalning, hyresavisering samt registrering av pant, medlemsregister och lägenhetsförteckning.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna som är en rikstäckande organisation för Sveriges bostadsrättsföreningar.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Östra	Ekonomisk förvaltning, tillsvidare med ett års ömsesidig uppsägning.
HSB Boservice	Fastighetsskötsel, tillsvidare med ett års ömsesidig uppsägning.
HSB Finansstöd AB	Betalningstjänster, avtalet gäller fr.o.m. 2019-02-01 tillsvidare med ett års ömsesidig uppsägning.
SUEZ Recycling AB	Avhämtning av källsortering, t.o.m. 2020-07-31.
E-on	Elavtal, el och nät, tillsvidare.
E-on	Fjärrvärme, tillsvidare.
ComHem AB	Distribution av bild och ljud, t.o.m. 2021-06-30
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar, tillsvidare.
Swedbank	Betalnings- och informationstjänster, avslutat 2019-01-31.
Kone AB	Service på hissar, t.o.m. 2024-12-31.
Kiwa AB (fd Inspecta)	Besiktning av hissar, t.o.m. 2020-04-15, förlängs med ett år i taget
CWS (fd Mattab)	Hyra av entrémattor, t.o.m. 2020-10-13, förlängs med ett år i taget.
Riksbyggen	Besiktning och revidering av underhållsplan, t.o.m. 2020-12-31.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den årliga besiktningen av föreningens fastigheter, enligt § 30 i stadgarna, har utförts i samarbete med Riksbyggen och är underlag för ajourhållande av underhållsplanen.

Egenkontroll av brandskyddet har utförts i mars 2019 samt februari 2020, kontroll har utförts av gemensamma utrymmen samt alla garage.

Radonmätningar har under hösten 2019 genomförts i alla lägenheter på husens bottenvåningar samt i en av lägenheterna per våningsplan som ligger i anslutning till hissarna. Värdena ligger väl under rekommenderade riktvärden.

Energiprestanda för våra hus är 143 KWh/m². Energiklass E. Den relativt höga energiklassen förklaras huvudsakligen av att vi har valt att hålla en högre innetemperatur än Folkhälsomyndighetens allmänna råd. En enklare översyn och justering av värmesystemet genomfördes 2018.

På uppdrag av stämman har styrelsen under året utrett möjligheterna med att installera solceller på taken samt utrett möjligheten med en IMD-lösning för elen (gemensamt el-abonnemang med individuell mätning och debitering).

Styrelsen har valt att kalla till extra stämma för röstning om IMD-lösningen i första hand då detta förslag till investering inte är så kostsamt samt att det på kort sikt kan generera lägre kostnader för alla medlemmar.



För att en eventuell framtida installation av solceller ska bli lönsam så är IMD-lösningen av elen också att föredra.

Styrelsen har undersökt möjlighet till internetfiber till samtliga lägenheter men har avstått från att lämna förslag kring detta då man anser att åtgärderna för elen är mera brådskande.

Styrelsen och medlemmar i föreningen anordnade den 4 september en gårdsfest och den 13 december ett Lucia-firande, båda uppskattade av de som deltog.

Blommelunds samfällighet där Brf Sandbyäng ingår har överlåtit den nedre delen av Sandbyhovsgatan till Norrköpings kommun för byggandet av ny väg mellan Lottgången och Sandbyhovsgatan. I gengäld har samfälligheten fått belysning flyttad och uppsatt vid lekplatsen. I slutet av 2019 öppnades den nya utfarten till Lottgången.

Om samfälligheten nekat till kommunens förslag hade de kunnat exproprierat marken genom en lantmäteriförrättning då de har en lagakraftvunnen detaljplan för området.

I dagsläget är överfarten vid kommunens cykelväg öppen för trafik men samfälligheten arbetar för att denna skall stängas igen snarast det är möjligt.

Styrelsen har uppmanat samfälligheten att bättringsmåla de väglinjer som går utanför våra hus, samfälligheten planerar att utföra målning av dem under 2020.

Styrelsen har gått igenom ägare av cyklar som står i cykelrummen och avlägsnat de som saknat ägare.

Under våren 2019 och början av 2020 har vi haft påhälsning av klottrare på de övre garagen. Klottret togs bort och har också polisanmälts. På hösten fick även en av våra brandskyltar för uppställning av räddningsfordon fötter, efter det har båda ersatts med nya brandskyltar i uppdaterat format.

Underhåll/investeringar

Föreningen har en underhållsplan framtagen av Riksbyggen. Det planerade underhållet är teoretiskt schablonmässigt beräknat. Det faktiska underhållsbehovet framgår vid den årliga besiktningen. Underhåll kan tidigareläggas eller skjutas på framtiden beroende på vad den fysiska besiktningen visar.

För att upprätthålla fastighetens långsiktiga värde är det viktigt att underhållsåtgärder kan genomföras när så är nödvändigt. Trots att fastigheterna fortfarande kan anses relativt nya sker ett ständigt slitage som fortlöpande behöver åtgärdas. Avsättning till fonden för yttre underhåll är tänkt att bidra till att täcka delar av framtida underhållskostnader.

Underhållsplanen anger att kostnaden för underhåll är 55 000 kronor för år 2020 och innefattar OVK besiktning (obligatorisk ventilations kontroll), markåtgärder samt diverse utvändiga målningsarbeten. För den närmaste 10-årsperioden beräknas

underhållskostnaden totalt till 3 246 000 kr varav huvuddelen i slutet av perioden.

Styrelsen föreslår en årlig avsättning till underhållsfonden på ca 300 000 kronor.

Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel. 

Innevarande år har Elvins Plåt AB bytt ut en felaktigt utförd takhuv för ventilationen på Rågången 124:an efter att regn trängt in. Översyn av tak och alla ventilationshuvar samt ventilationsdon har genomförts i samband med detta. Ytterligare ett par ventilationsdon har bytts ut mot bättre modell.

I december 2018 genomförde Anticimex en fuktbesiktning för att se om det kvarstod någon fukt efter takläckaget i 124:an – ingen fukt kunde noteras då men för att vara på den säkra sidan monterades det under 2019 även ned ett par gipsskivor från innertaket för att kunna se om det fanns tecken på kvarstående fuktangrepp – det fanns inga tecken på fortsatta fuktproblem.

I elskåpet på bottenvåningen i 126:an så har det vid kraftiga regn trängt in vatten genom ett av markkabelkanalisationsrören, denna har tätats av med gott resultat.

Vidare har föreningen målat om garagen, soprum/förråd samt plan ett i båda husen. I samband med målningen byttes även ett antal dåliga brädor ut mot nya. Stamspolning av köksstammar har utförts. Alla lampkupor till utomhusbelysningen har bytts ut mot nya. En del ej fungerande termostater har bytts ut. Nya dörrstängare till cykelrummen har installerats. Innerdörrskarmar till gemensamhetsutrymmen har justerats. Mossa på asfaltsytor mellan husen har avlägsnats. Det har planterats extra buskar i de håll som funnits i häcken mot Rösgången då folk genar genom häcken.

Det har med gemensamma krafter av föreningens medlemmar rensats upp i planteringarna mellan husen samt planterats nya växter och lökar. Även utebordet har slipats och lackats om av medlemmar i föreningen.

Övrig föreningsinformation

Föreningens samtliga tre lån har bunden ränta och ska omsättas 2020, 2022 och 2023. Räntekostnaderna är därför kända och sjunkande fram till juni 2020. Ökade driftkostnader har hittills kompensats av lägre räntekostnader.

Styrelsen bedömer att föreningens ekonomi är stabil med god likviditet. Framtida avgiftsjusteringar är huvudsakligen beroende av inflation, det allmänna ränteläget, politiska beslut och eventuella förändringar i avsättning till underhållsfond.

Styrelsen har för avsikt att förvalta föreningens fastigheter i samma omfattning som tidigare.

Föreningens stadgar har reviderats på grund av förändringar i Bostadsrättslagen och Lagen om ekonomiska föreningar. Förslag till nya stadgar togs fram och antogs första gången vid extra stämman den 19 juni 2018. Vid årsstämman den 9 maj 2019 fastställdes de nya stadgarna.

HSB tillhandhåller inte längre stora julgranar p.g.a. deras miljöpolicy samt avsaknad av granleverantör. Styrelsen införskaffade därav en mindre julgran med julgransbelysning samt enklare belysning till uteplatsen.

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 54(54).

För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgifter bostäder, tkr	2 475	2 475	2 475	2 475	2 475
Årets resultat, tkr	369	485	345	186	173
Balansomslutning, tkr	45 001	44 970	44 690	45 487	46 081
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	788	788	788	788	788
Driftskostnad, kr/kvm *	366	365	379	338	
Ränta, kr/kvm	99	101	126	218	
Lån, kr/kvm	5 894	6 005	6 117	6 447	
Fond för yttre underhåll, tkr	3 462	3 162	2 862	2 610	
Likviditet %	373%	310%	256%	241%	
Soliditet %	57%	56%	56%	54%	

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder (exklusive låneomsättning).

Normalt bör talet vara > 100 %

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat

*I driftskostnader ingår driftskostnader, övriga externa kostnader samt personalkostnader och arvoden.

Beräkningar baseras på total lägenhetsyta.

Avgifter och hyror

Årsavgiften är 787:50 kronor per kvadratmeter och har varit oförändrad sedan 2012-01-01. Avgifterna för garageplatser är 425 kronor per månad och för parkeringsplatser 175 kronor per månad. Ingen förändring kommer att ske för år 2020 när det gäller avgifter eller hyror för garage- och parkeringsplatser. *cc*

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	20 200 000	3 162 272	1 511 735	485 442	25 359 449
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			485 442	-485 442	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		300 000	-300 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	0		0
Årets resultat				369 492	369 492
Belopp vid årets utgång	20 200 000	3 462 272	1 697 177	369 492	25 728 941

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	1 697 177
Årets resultat	369 492
Summa till stämmans förfogande	2 066 669

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	2 066 669
-----------------------------------	-----------

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar. 

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 619 582	2 615 382
Övriga rörelseintäkter	3	8 595	12 712
Summa rörelseintäkter		2 628 177	2 628 094
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-956 106	-937 980
Övriga externa kostnader	5	-108 457	-119 308
Underhåll enligt plan	6	-120 750	0
Personalkostnader och arvoden	7	-84 590	-89 202
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-685 199	-685 199
Summa rörelsekostnader		-1 955 102	-1 831 688
Rörelseresultat		673 075	796 406
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 938	7 126
Räntekostnader och liknande resultatposter		-312 522	-318 090
Summa finansiella poster		-303 584	-310 964
Resultat efter finansiella poster		369 492	485 442
Årets resultat		369 492	485 442

Tilläggsupplysning

Årets resultat	369 492	485 442
Reservering till fond yttre underhåll	-300 000	-300 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	0	0
Överskott	69 492	185 442

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reserveringen till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan. *cc*

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2019-12-31	2018-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	40 913 808	41 599 007
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>40 913 808</i>	<i>41 599 007</i>
Summa anläggningstillgångar		40 913 808	41 599 007
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		0	18 224
Avräkningskonto HSB Östra		913 328	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	25 889	24 000
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>939 217</i>	<i>42 224</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	3 147 481	3 328 952
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>3 147 481</i>	<i>3 328 952</i>
Summa omsättningstillgångar		4 086 697	3 371 176
SUMMA TILLGÅNGAR		45 000 505	44 970 183



BALANSRÄKNING

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		20 200 000	20 200 000
Fond för yttre underhåll		3 462 272	3 162 272
Summa bundet eget kapital		23 662 272	23 362 272
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 697 177	1 511 735
Årets resultat		369 492	485 442
Summa fritt eget kapital		2 066 669	1 997 177
Summa eget kapital		25 728 941	25 359 449
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	14 000 000	18 525 000
Summa långfristiga skulder		14 000 000	18 525 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	12	4 612 500	350 000
Leverantörsskulder		124 133	301 452
Aktuella skatteskulder		119 532	116 116
Övriga skulder	13	1	27
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	415 399	318 139
Summa kortfristiga skulder		5 271 565	1 085 734
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 000 505	44 970 183



NOTER**1 Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,5 %

Garage 2,5 %

Förråd 2,4 %

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningens underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration uppgår till 919 054 kr.

2 Nettoomsättning	2019	2018
Årsavgifter	2 475 432	2 475 432
Hyrer	146 700	146 700
Hysesbortfall	-2 550	-6 750
Summa nettoomsättning	2 619 582	2 615 382
3 Övriga rörelseintäkter	2019	2018
Överlåtelseavgift	5 815	4 534
Pantförskrivningsavgift	2 780	910
Återbäring från försäkringsbolag	0	7 268
Övriga rörelseintäkter	8 595	12 712

4 Driftskostnader	2019	2018
Reparation, förbrukningsmaterial mm	1 418	0
Löpande underhåll	74 647	50 521
Elavgifter	64 870	62 627
Uppvärmningsavgifter	351 534	360 570
Vatten och avlopp	81 276	86 596
Sophämtning	32 033	30 866
Försäkringar	55 674	53 802
Kabel-tv	21 074	29 598
Fastighetsskötsel	161 188	158 068
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	61 056	58 476
Övriga kostnader	51 337	46 855
Summa driftskostnader	956 106	937 980

5 Övriga externa kostnader	2019	2018
Konstaterade förluster på hyresfordringar	0	425
Revisionsarvoden	13 431	15 650
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	60 292	58 772
Övriga förvaltningskostnader	4 461	4 379
Konsultarvoden	5 003	3 706
Bankkostnader	0	2 484
Övriga kostnader, avdragsgilla	243	0
Möteskostnader	4 078	3 655
Medlemsaktiviteter	3 470	0
Fritidsverksamhet	3 037	11 781
Överlåtelseavgift	5 788	7 228
Pantförskrivningsavgift	3 255	2 253
Kontorsmateriel och trycksaker	280	3 956
Medlems- och föreningsavgifter ej avdragsgilla	5 120	5 020
Summa övriga externa kostnader	108 457	119 308

6 Underhåll enligt plan	2019	2018
Underhåll enligt plan	120 750	0
Summa underhåll enligt plan	120 750	0

7 Personalkostnader och arvoden	2019	2018
Arvode styrelse	70 000	69 050
Sociala avgifter	14 590	20 152
Summa personalkostnader och arvoden	84 590	89 202

Föreningen har ingen anställd personal. 

8 Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2122	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	2002	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	45 500 000	45 500 000
Ingående anskaffningsvärde mark	3 100 000	3 100 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 600 000	48 600 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-7 000 993	-6 315 795
Årets avskrivningar	-685 199	-685 199
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 686 192	-7 000 993
Utgående redovisat värde	40 913 808	41 599 007
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	43 000 000	32 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	491 000	491 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	16 200 000	7 600 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	382 000	276 000
Totalt taxeringsvärde	60 073 000	40 367 000

Fastighetsbeteckning: Blommelund 39

9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25 889	24 000
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25 889	24 000

10 Kassa och bank	2019-12-31	2018-12-31
SBAB	3 147 481	2 438 542
Swedbank	0	890 410
Summa kassa och bank	3 147 481	3 328 952

11 Skulder till kreditinstitut			2019-12-31	2018-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv datum		
SBAB	1,59	2020-06-12	4 612 500	4 875 000
SBAB	1,59	2022-03-18	8 000 000	8 000 000
SBAB	1,82	2023-09-21	6 000 000	6 000 000
			18 612 500	18 875 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till			437 500	350 000
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till			4 175 000	0
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			14 000 000	18 525 000
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 400 000	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)			16 775 000	
Ställda säkerheter				
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>				
Fastighetsinteckningar			28 400 000	28 400 000
Summa ställda säkerheter			28 400 000	28 400 000
12 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut			2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)			437 500	350 000
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)			4 175 000	0
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut			4 612 500	350 000
13 Övriga skulder			2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto			1	27
Summa övriga kortfristiga skulder			1	27
14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			2019-12-31	2018-12-31
Upplupna arvoden			70 000	69 000
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter			18 000	20 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			92 771	15 000
Förskottsbetalda hyror och avgifter			234 628	214 139
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			415 399	318 139

Norrköping 2020-03-05

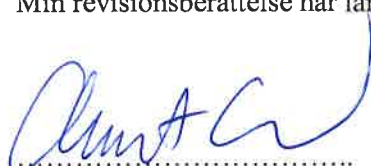

.....
Martin Wikslund


.....
Carola Liljestrand


.....
Orvar Andersson


.....
Annika Dag

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 03 11


.....

Christina Cederlöf
Av föreningen vald revisor
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Sandbyäng, org.nr. 769604-1438

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sandbyäng för räkenskapsåret 2019.

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 2019 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.

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. 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.

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 Sandbyäng för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 revisorssed 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 överträdelse 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.

Örebro den 11 / 3 2020



Christina Cederlöf
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor