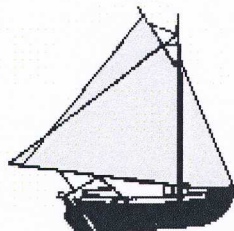


Bostadsrättsföreningen Sandkilen Norrtälje



ÅRSREDOVISNING OCH REVISIONSBERÄTTELSE ÅR 2020

Förvaltningsberättelse	sid. 1 – 4
Resultaträkning	sid. 5
Balansräkning	sid. 6- 7
Tilläggsupplysningar	sid. 8
Noter	sid. 9 -14
Underskrifter	sid. 15
Revisionsberättelse	

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Sandkilen, org.nr. 714400-1539, får härmed lämna följande redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020-01-01—2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Brf Sandkilen bildades 1963-12-06, föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-06-17 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-21.

Verksamhet

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Allmänt

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Styrelse, valberedning, revisorer och övriga funktionärer

<i>Ordförande:</i>	Reine Gustafsson
<i>Vice Ordförande:</i>	Michael Wolhardt
<i>Sekreterare:</i>	Karmena Jukic
<i>Ledamöter:</i>	Margareta Hammarqvist Kjell Malmhäll
<i>Suppleanter:</i>	Per Mattsson Rein Kurdla
<i>Valberedning:</i>	Anette Malmström Aghbal Safari
<i>Auktoriserad redovisningskonsult:</i>	Redovisningsfirma PROJF Consulting AB, Tulegatan 41, 113 53 Sthlm.
<i>Revisorssuppleant:</i>	Verksamhetsansvarig är Jan-Erik Forsberg.
<i>Ekonomi:</i>	Annelie Larsson Firma Jarmo Rehn

Sammanträden/möten

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden samt ett konstituerande möte. Årsmötet avhölls den 11 juni utanför Sandgatan 3 B med 41 närvarande, varav 35 var röstberättigade.

Fastigheterna: förvaltning, försäkring, tjänster m.m.

Marken och byggnaderna med fastighetsbeteckningen Sandkilen 1 och Sandkilen 2, Norrtälje, ägs av föreningen och förvaltas av föreningens styrelse. Brf Sandkilen är fullvärdesförsäkrad genom försäkringsbolaget If Skadeförsäkring AB och tecknar ett gemensamt bostadsrättstillägg åt sina medlemmar. I försäkringen ingår även olycksfallsförsäkring, Anticimex skadedjursförsäkring samt momentet styrelseansvar.

Föreningen har en heltidsanställd fastighetsskötare, Jonny Larsson.

Dessutom har föreningen tecknat avtal med ett antal företag för utförande av vissa andra tjänster:

Lokalvård: DaCor Tjänster AB. *Fastighetsjour:* REDAB. *El- & Fjärrvärme:* Norrtälje Energi.

Energioptimering: Siemens AB. *Kontroll & service på värmepumpar:* KlimatKonsult.

Ventilation: Friska Fläktar. *TV & Bredband:* TELIA. *Lås & Nycklar:* Norrtälje Låsservice AB.

Service på hissen i hus 19: Roslagens Hiss AB. *Avfallshantering:* SUEZ Recycling AB & Norrtälje kommun.

Taxeringsvärde

Byggnader	123 930 000 kronor	
Mark	<u>56 483 000 kronor</u>	Summa: 180 413 000 kronor.

Brf Sandkilen omfattar 10 bostadshus, som sammanlagt innehåller 24 trappuppgångar och 197 lägenheter (lgh):

Antal lägenheter med 1, 2, 3, 4 eller 5 rum och kök (rok)

	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa	
I hus 1-17	12	69	57	31	5	174	(byggår 1964-65)
I hus 19 (höghuset):	1	12	10	-	-	23	(byggår 1989-90)
Summa	13	81	67	31	5	197	

Brf Sandkilens totala bostadsyta omfattar 14 243 kvm och tomtens areal 35 575 kvm.

Ägarbyten

Under året har 13 lägenhetsöverlåtelser ägt rum: 5 tvåor, 7 treor och 1 fyra

Genomsnittligt kvm-pris: tvåor: 26 915 kr/kvm, treor: 20 958 kr/kvm och fyra: 22 425 kr/kvm.

Väsentliga händelser under året

Takrenovering och tilläggsisolering av vindsutrymmen på resterande fyra huskroppar.

Byte av värmepumpar.

Uppsättning av ny panel på två garagelängor.

Ytterbelysning har monterats på garagelängorna.

Belysning vid källsortering har installerats.

Tvättning av nio husfasader.

Planerade projekt under år 2021

Nytt avtal med Telia samt uppgradering av hårdvara.

Renovering av grovtvättstuga.

Nytt avtal med Siemens samt uppgradering av värmeåtervinningssystem.

Fortsatt tvättning av fasader.

Framtida större projekt

Laddstationer för elbilar.

Modernisering av inomhusbelysningen i källarutrymmen.

Målning av trapphusens väggar i hus 1-19.

Installation av solceller.

Föreningens hemsida: www.brf.sandkilen.se

Föreningens e-postadress: brf.sandkilen@telia.com

Flerårsöversikt

		2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	tkr	10 751	10 829	10 234	10 243	10 089
Resultat efter finansiella poster	tkr	-1 195	-656	-2 161	521	360
Balansomslutning	tkr	77 871	79 680	80 774	83 400	83 369
Soliditet	%	31,1	31,2	34,4	33,1	33,4
Kassalikviditet	%	151,9	189,0	219,2	338	281

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep.fond	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Eget kapital 2019-12-31	4 161 478	779 091	25 029 544	-4 738 458	
Omföring till yttre rep.fond		126 000		-452 000	
V.M. uppskrivningsfond				-125 148	
Disposition från yttre rep.fond					
Disposition enligt föreningens stadgar		326 000		-777 262	
Omföring till inre rep.fond				-126 000	
Årets resultat					-1 353 599
Eget kapital 2020-12-31	4 161 478	1 231 091	25 029 544	-6 218 868	-1 353 599

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-6 218 868
Årets resultat	-1 353 599
Reservering till yttre reparationsfond	-326 000
Summa till stämmans förfogande	-7 898 467

Styrelsen föreslår följande disposition:

Stämman att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-7 898 467
-------------------------	-------------------

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	10 751 301	10 829 033
Summa rörelseintäkter		10 751 301	10 829 033
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	2	-528 779	-564 915
Reparationer och underhåll	3	-2 812 173	-2 352 062
Taxebundna kostnader	4	-3 864 877	-3 914 564
Övriga driftkostnader	5	-914 180	-918 523
Fastighetsavgift / -skatt	6	-315 643	-305 399
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	7	-500 345	-508 587
Personalkostnader	8	-972 931	-818 582
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 121 102	-1 087 599
Summa rörelsekostnader		-11 030 030	-10 470 231
Rörelseresultat		-278 729	358 802
Finansiella poster			
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-916 457	-1 014 843
Summa finansiella poster		-916 457	-1 014 843
Resultat efter finansiella poster		-1 195 186	-656 041
Resultat före skatt		-1 195 186	-656 041
Skatter			
Uttagsskatt		-158 413	-121 221
Årets resultat		<u>-1 353 599</u>	<u>-777 262</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	74 078 752	75 033 330
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10	65 885	176 463
Inventarier, verktyg och installationer	11	199 228	380 323
Summa materiella anläggningstillgångar		74 343 865	75 590 116
Summa anläggningstillgångar		74 343 865	75 590 116
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts -/ kundfordringar		48 296	39 048
Avräkning skatter & avgifter		43 846	18 415
Skattefordringar		98 397	108 641
Övr. förutbetalda kostnader		336	268
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		111 708	109 292
Summa		302 583	275 664
Kassa och bank	12	3 224 800	3 814 228
Summa omsättningstillgångar		3 527 383	4 089 892
Summa tillgångar		77 871 248	79 680 008

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser och emissionsinsatser		4 161 478	4 161 478
Uppskrivningsfond		25 029 544	25 029 544
Fond för yttre underhåll		1 231 091	779 091
Summa bundet eget kapital		30 422 113	29 970 113
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 218 868	-4 738 458
Årets resultat		-1 353 599	-777 262
Summa fritt eget kapital		-7 572 467	-5 515 720
Summa eget kapital		22 849 646	24 454 393
Avsättningar			
Inre rep.fond	13	1 265 771	1 220 105
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	43 081 807	45 487 234
Summa långfristiga skulder		43 081 807	45 487 234
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		8 867 508	6 752 000
Leverantörsskulder		139 333	150 196
Personalens skatter och avgifter		43 846	34 219
Övriga kortfristiga skulder		190 428	124 712
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 432 909	1 457 149
Summa kortfristiga skulder		10 674 024	8 518 276
Summa eget kapital och skulder		77 871 248	79 680 008

Tilläggsupplysningar

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Följande avskrivningstider har tillämpats:

Anläggningstillgångar	Typ av plan	Antal år
Byggnader	Linjär	200 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Linjär	10-30 år
Inventarier och verktyg	Linjär	5 år

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av underhållsplan och föreningens stadgar.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Inkomstskatt

Brf Sandkilen, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, en s.k. äkta bostadsrättsförening belastas inte med inkomstskatt.

Definition av nyckeltal

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Noter

2020-12-31 2019-12-31

Not 1 Nettoomsättning

Årsavgifter, hyror mm	10 131 227	10 099 772
Elavgifter	552 099	672 768
Överlåtelse-/ pantsättningsavgifter etc.	67 975	56 493
Summa	10 751 301	10 829 033

Not 2 Fastighetsskötsel

Städ	211 955	234 307
Hiss	16 662	16 360
Utemiljö	142 328	54 081
Ventilation	157 834	260 167
Summa	528 779	564 915

Not 3 Reparationer och underhåll

Tvättmaskiner	40 794	30 274
Arbetsmaskiner	5 929	26 894
Vattenskada	33 575	0
Renovering av tak och tilläggsisolering av vindsutrymmen	1 709 550	2 125 400
Reparationer fastighet	1 022 325	169 494
Summa	2 812 173	2 352 062

Not 4 Taxebundna kostnader

Vatten och avlopp	1 372 529	1 193 149
El värmepumpar	664 421	575 436
El fastighet	757 260	856 683
Fjärrvärme 1-17	740 809	993 469
Fjärrvärme 19	91 993	114 220
Avfallshantering	237 865	181 607
Summa	3 864 877	3 914 564

2020-12-31 2019-12-31

Not 5 Övr. driftkostnader

Försäkringspremier	187 663	193 481
Telia Digital TV	717 408	717 419
Övriga fastighetskostnader	9 109	7 623

Summa	914 180	918 523
--------------	----------------	----------------

Not 6 Fastighetsavgift / -skatt	315 643	305 399
--	----------------	----------------

Not 7 Övr. förvaltnings - och rörelsekostnader

Förbrukningsmaterial / - artiklar	13 027	29 192
Arbetskläder och skyddsmaterial	0	2 199
Kontor	11 870	5 880
Telefon	0	1 434
Mobiltelefon	4 919	3 959
Datakommunikation	12 600	12 262
Revisionsarvode	25 000	25 000
Konsultarvode	0	6 250
Serviceavgifter	200 603	204 491
Bankkostnader	8 992	8 661
Nyckelsystem	19 990	18 309
Drivmedel	11 319	18 072
Sjuk- och hälsovård	2 284	2 284
Övriga externa kostnader	150 000	150 000
Övriga förvaltningskostnader	39 741	20 594

Summa	500 345	508 587
--------------	----------------	----------------

Not 8 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

Kvinnor	0	0
Män	1	1
	1	1

	2020-12-31	2019-12-31
Löner, ersättningar och sociala kostnader		
Arvode styrelse	240 000	230 000
Arvode valberedning	12 000	12 000
Löner och andra ersättningar till övriga anställda	456 765	345 291
Pensionskostnader till övriga anställda	15 488	14 817
Löneskatt	3 530	3 491
Övriga sociala kostnader	203 462	174 554
Övriga personalkostnader	41 686	38 429
Summa	972 931	818 582

Not 9 Byggnader och mark

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	74 385 291	73 880 470
Inköp	0	504 821
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	74 385 291	74 385 291

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-23 004 878	-22 229 738
Årets avskrivningar	-829 429	-775 140
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 834 307	-23 004 878

Akkumulerade uppskrivningar netto

Ingående uppskrivningar	23 652 916	23 778 064
Årets nedskrivningar på uppskrivet belopp	-125 148	-125 148
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	23 527 768	23 652 916

Utgående restvärde enligt plan	<u>74 078 752</u>	<u>75 033 329</u>
---------------------------------------	--------------------------	--------------------------

Taxeringsvärden

Byggnader	123 930 000	123 930 000
Mark	56 483 000	56 483 000

Summa	180 413 000	180 413 000
--------------	--------------------	--------------------

Not 10 Maskiner och andra tekniska anläggningar

2020-12-31 2019-12-31

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde

1 624 343 1 573 093

Inköp

0 51 250

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

1 624 343 1 624 343

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar

-1 447 880 -1 292 477

Årets avskrivningar

-110 578 -155 403

Utgående ackumulerade uppskrivningar netto

-1 558 458 -1 447 880

Utgående restvärde enligt plan

65 885 176 463

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde

3 104 583 3 071 364

Inköp

0 33 219

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

3 104 583 3 104 583

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar

-2 724 260 -2 567 204

Årets avskrivningar

-181 095 -157 056

Utgående ackumulerade avskrivningar

-2 905 355 -2 724 260

Utgående restvärde enligt plan

199 228 380 323

Not 12 Kassa och bank

Handelsbanken

2 283 845 2 764 684

Nordea

296 044 234 511

Roslagens sparbank

642 446 812 568

Handkassa

2 465 2 465

Summa

3 224 800 3 814 228

Not 13 Fond för inre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	1 220 105	1 176 853
Uttag under året	-193 393	-194 731
Medlemmarnas insättningar	25 229	15 910
Omföring elavgifter	87 830	96 073
Årets omföring till inre rep.fond	126 000	126 000
Summa	1 265 771	1 220 105

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Räntebind- ningstid	Genom- snittsränta %	Andel av lån %	Skuldbelopp	Skuldbelopp
2022	1,42	9	4 851 658	4 947 658
2025	2,77	14	7 499 960	7 499 960
2025	1,39	12	6 462 081	6 500 000
2023	1,65	12	6 380 000	6 440 000
2021	1,25	11	5 963 808	5 963 808
2024	2,62	11	5 963 808	5 963 808
2021	1,25	6	2 903 700	2 903 700
2024	1,33	23	11 924 300	12 020 300
	<u>1,71</u>			
Summa			51 949 315	52 239 234

Avgår kortfristig del	8 867 508	12 320 220
-----------------------	-----------	------------

Summa långfristig del	43 081 807	39 919 014
------------------------------	-------------------	-------------------

Föreningen beräknas amortera 317 004 kr under nästa räkenskapsår, varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig.
Den årliga amorteringen under de kommande 5 åren beräknas till 317 004 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntor	5 741	5 855
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	940 428	951 464
Upplupna semesterlöner	31 720	29 241
Upplupna sociala avgifter	9 966	9 188
Arvode föreningsvald revisor	25 000	25 000
Övriga upplupna kostnader	420 054	436 401
Summa	1 432 909	1 457 149

Not 16 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	53 427 000	53 427 000
Summa ställda säkerheter	53 427 000	53 427 000

Not 17 Eventualförpliktelser


Garantiåtaganden, ekonomiska åtaganden eller andra förpliktelser som inte har tagits upp i balansräkningen	6 768	6 694
	6 768	6 694

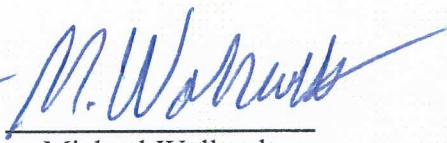
Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

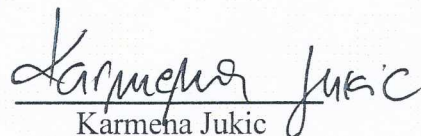
Inga större arbeten planerade.


Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årstämman 17/6 - 2021 för fastställelse.

Norrtälje den 28/2 - 2021


Reine Gustafsson
Styrelseordförande

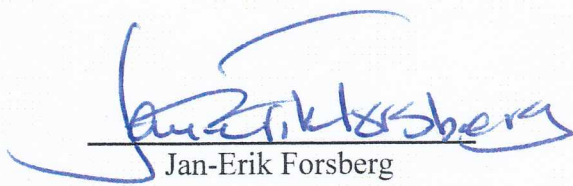

Michael Wolhardt


Karmena Jukic


Margareta Hammarqvist


Kjell Malmhäll

Min revisionsberättelse avseende denna årsredovisning har avgivits den 8/4 - 2021


Jan-Erik Forsberg
Auktoriserad redovisningskonsult

Till Föreningsstämman i BRF Sandkilen

Org.nr 714400-1539

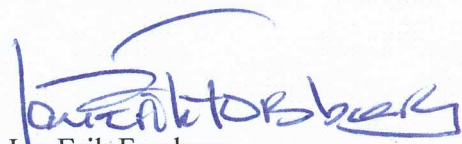
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Sandkilen för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid mot lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar årets förlust enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 8 April 2021


Jan-Erik Forsberg
Revisor