

# **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 m<sup>2</sup>.

#### 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 borrning 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 utrensning 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 Wernetnet, avseende bredband och TV-tjänster. Denna investering har uppgått till 34 tkr, och finansierats via befintlig kassa. En anslutning till Wernetnet 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 beviljdes 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 Johanssonsom 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 bedömma 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.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
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
	<b>-823 549</b>

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

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2019-12-31</b>	<b>-2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	373 222	370 140
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>373 222</b>	<b>370 140</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
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
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-292 221</b>	<b>-276 159</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>81 001</b>	<b>93 981</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-117 142	-179 819
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-117 142</b>	<b>-179 819</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-36 141</b>	<b>-85 838</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-36 141</b>	<b>-85 838</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-36 141</b>	<b>-85 838</b>

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

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>1</b>		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>8</b>		
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser		9 285 001	9 285 001
Fond för yttre underhåll		57 200	42 800
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>9 342 201</b>	<b>9 327 801</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		-787 408	-687 170
Årets resultat		-36 141	-85 838
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-823 549</b>	<b>-773 008</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>8 518 652</b>	<b>8 554 793</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>9</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	<b>10</b>	8 004 875	7 852 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 004 875</b>	<b>7 852 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		11 300	8 000
Leverantörsskulder		2 509	3 242
Övriga skulder		1 198	3 159
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<b>11</b>	41 570	49 097
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>56 577</b>	<b>63 498</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>16 580 104</b>	<b>16 470 291</b>



## Kassaflödesanalys

	Not	2019-01-01	2018-01-01
	1	-2019-12-31	-2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
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
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>98 559</b>	<b>48 565</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-2 489	0
Förändring av leverantörsskulder		-733	-3 008
Förändring av kortfristiga skulder		-9 488	11 001
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>85 849</b>	<b>56 558</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-165 708	-13 995
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-165 708</b>	<b>-13 995</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-8 825	-8 000
Upptagna lån		165 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>156 175</b>	<b>-8 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>76 316</b>	<b>34 563</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		143 189	108 626
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>219 505</b>	<b>143 189</b>

## 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
	<b>373 222</b>	<b>370 140</b>

## 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
	<b>140 553</b>	<b>127 364</b>

## 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
	<b>117 142</b>	<b>179 819</b>

**Not 5 Byggnader och mark**

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

**Not 6 Inventarier, verktyg och installationer**

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

**Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

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

### 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	<b>8 554 793</b>
Reservering till yttre fond			14 400	-100 238	85 838	<b>0</b>
Årets resultat					-36 141	<b>-36 141</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>6 500 000</b>	<b>2 785 001</b>	<b>57 200</b>	<b>-787 408</b>	<b>-36 141</b>	<b>8 518 652</b>

### 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
	<b>8 004 875</b>	<b>7 852 000</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

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

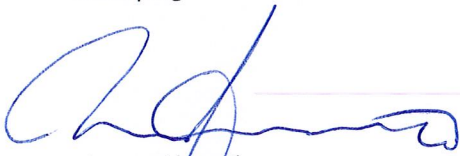
Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
SEB	1,34	2020-03-28	4 200 000	4 200 000
SEB	1,73	2020-03-28	3 300 000	3 300 000
SEB	1,38	2020-03-28	352 000	368 000
SEB	1,44	2020-03-28	164 175	
			<b>8 016 175</b>	<b>7 868 000</b>
Kortfristig del av långfristig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

**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

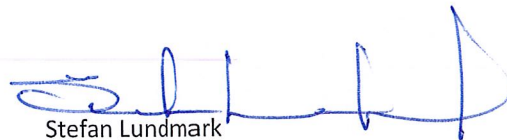
	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda månadsavgifter	18 654	23 139
Upplupen fastighetsavgift	11 328	10 520
Upplupna räntor	588	2 123
Övriga poster	11 000	13 315
	<b>41 570</b>	<b>49 097</b>

Styrelsen avger följande årsredovisning för räkenskapsåret.


Jönköping



Ingvar Alnervik  
Ordförande

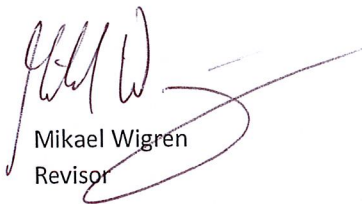


Stefan Lundmark



Susanne Skovsheden

Min revisionsberättelse har lämnats



Mikael Wigren  
Revisor