

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Sandkilen, org.nr. 714400-1539, får härmed lämna följande redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-01-01—2018-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

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>	Anna Stattin Sköld 1/1 – 19/4	-	Reine Gustafsson
<i>Vice Ordförande:</i>	Christina Meijer 1/1 – 19/4	-	Michael Wolhardt
<i>Sekreterare:</i>	Bo Ragell		
<i>Ledamöter:</i>	Margareta Hammarqvist		
	Karmena Jukic 19/4 –		
<i>Suppleanter:</i>	Bengt Hultgren 1/1 – 19/4	-	Per Mattsson
	Kjell Malmhäll 19/4 –		
<i>Valberedning:</i>	Anette Malmström		
	Aghbal Safari		
<i>Auktoriserad redovisningskonsult:</i>	Redovisningsfirma PROJF Consulting AB, Tulegatan 41, 113 53 Sthlm.		
	Verksamhetsansvarig är Jan-Erik Forsberg.		
<i>Ekonomi:</i>	Firma Jarmo Rehn		

Sammanträden/möten

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden samt ett konstituerande möte. Årsmötet avhölls den 19 april i Norrtälje Folkets Hus med 40 närvarande, varav 36 var röstberättigade. Föreningen har ytterligare haft två extrastämmor om antagande av nya stadgar.

Fastigheterna: förvaltning, försäkring, tjänster m.m.

Marken och byggnaderna med fastighetsbeteckningen Sandkilen 1 och Sandkilen 2, Norrtälje, ägs av föreningen, förvaltas av föreningens styrelse och är fullvärdesförsäkrade genom försäkringsbolaget Trygg-Hansa. Det ankommer på varje medlem att teckna *en tilläggsförsäkring för bostadsrätt* i sin hemförsäkring, för att skydda sig mot skador som inte ersätts av föreningen.

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

Taxeringsvärde

Byggnader	109 711 000 kronor	
Mark	<u>52 730 000 kronor</u>	Summa: 162 441 000 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 1965-66)
I hus 19 (höghuset):	1	12	10	-	-	23	(byggår 1989-90)
Summa	13	81	67	31	5	197	

Sandkilens totala bostadsyta omfattar 14 243 kvm.

Ägarbyten

Under året har 18 lägenhetsöverlåtelser ägt rum: 12 tvåor, 4 treor och 2 fyror.

Genomsnittligt kvm-pris: tvåorna 24 590 kr/kvm, treorna 22 340 kr/kvm och fyroarna 21 149 kr/kvm.

Väsentliga händelser under året

Föreningens utomhusliggande avloppsstammar har renoverats.

Ny lekplats har etablerats.

Hydraulik för tömning av soptunnor till traktor har anskaffats.

Inköp av ny tvättmaskin och torktumlare.

Uppfräschning och renovering av föreningens expedition.

Miljöbelysning har installerats.

Byte av kompressor i värmepump.

Reparation av kylaggregat.

Planerade projekt under år 2019

Laddstationer för elbilar.

Påbörja renovering av tak och tilläggsisolering av vindsutrymmen.

Förändring av sophantering enligt kommunens direktiv.

Fortsätta den år 2015 påbörjade renoveringen av fasaderna på föreningens garagebyggnader.

Framtida större projekt

Modernisering av inomhusbelysningen i källarutrymmen.

Målning av trapphusens väggar i hus 1-17.

Föreningens hemsida: www.brfsandkilen.se

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

Verksamhet

Bostadsrättsförening

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

Flerårsöversikt

		2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	tkr	10 234	10 243	10 089	9 940	9 772
Resultat efter finansiella poster	tkr	-2 161	521	360	1 206	594
Balansomslutning	tkr	80 774	83 400	83 369	83 270	82 687
Soliditet	%	34,4	33,1	33,4	33,4	32,8
Kassalikviditet	%	219,2	338	281	268	206

Förändring i eget kapital

	<u>Inbetalda</u>	<u>Yttre</u>	<u>Uppskriv-</u>	<u>Balanserat</u>	<u>Årets</u>
	<u>insatser</u>	<u>rep.fond</u>	<u>ningsfond</u>	<u>resultat</u>	<u>resultat</u>
Eget kapital 2017-12-31	4 161 478	2 900 764	25 029 544	-4 504 054	
Omföring till yttre rep.fond		126 000		-126 000	
V.M. uppskrivningsfond				-125 148	
Disposition från yttre rep.fond					
Disposition enligt föreningens stadgar				415 279	
Omföring till inre rep.fond				-126 000	
Årets resultat					-2 269 060
Eget kapital 2018-12-31	4 161 478	3 026 764	25 029 544	-4 465 923	-2 269 060

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-4 465 923
Årets resultat	-2 269 060
Reservering till yttre reparationsfond	-326 000
Ianspråkstagande av yttre reparationsfond	2 699 673
Summa till stämmans förfogande	-4 361 310

Styrelsen föreslår följande disposition:

Stämman att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-4 361 310
-------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	10 234 066	10 243 066
Övriga rörelseintäkter	2	0	8 628
Summa rörelseintäkter		10 234 066	10 251 694
Rörelsens kostnader			
Fastighetskötsel	3	-340 647	-444 245
Reparationer och underhåll	4	-3 247 816	-659 711
Taxebundna kostnader	5	-3 736 241	-3 538 967
Övriga driftkostnader	6	-963 417	-975 492
Fastighetsavgift / -skatt	7	-293 799	-289 465
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	8	-523 975	-536 780
Personalkostnader	9	-773 003	-758 736
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 236 849	-1 122 854
Summa rörelsekostnader		-11 115 747	-8 326 250
Rörelseresultat		-881 681	1 925 444
Finansiella poster			
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-1 279 763	-1 404 810
Summa finansiella poster		-1 279 763	-1 404 810
Resultat efter finansiella poster		-2 161 444	520 634
Resultat före skatt		-2 161 444	520 634
Skatter			
Uttagsskatt		-107 616	-105 355
Årets resultat		<u>-2 269 060</u>	<u>415 279</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	75 428 796	75 798 646
Maskiner och andra tekniska anläggningar	11	280 616	435 164
Inventarier, verktyg och installationer	12	504 160	696 750
Summa materiella anläggningstillgångar		76 213 572	76 930 560
Summa anläggningstillgångar		76 213 572	76 930 560
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts -/ kundfordringar		51 801	23 301
Avräkning skatter & avgifter		52 400	59 513
Skattefordringar		120 241	124 575
Övr. förutbetalda kostnader		278	8 822
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		277 245	123 436
Summa		501 965	339 647
Kassa och bank	13	4 058 827	6 129 771
Summa omsättningstillgångar		4 560 792	6 469 418
Summa tillgångar		80 774 364	83 399 978

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
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		3 026 764	2 900 764
Summa bundet eget kapital		32 217 786	32 091 786
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 465 923	-4 504 054
Årets resultat		-2 269 060	415 279
Summa fritt eget kapital		-6 734 983	-4 088 775
Summa eget kapital		25 482 803	28 003 011
Avsättningar			
Inre rep.fond	14	1 176 853	1 102 854
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	40 158 994	52 479 214
Summa långfristiga skulder		40 158 994	52 479 214
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		12 320 220	159 940
Leverantörsskulder		119 376	148 219
Personalens skatter och avgifter		33 985	40 866
Övriga kortfristiga skulder		111 035	108 661
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 371 098	1 357 213
Summa kortfristiga skulder		13 955 714	1 814 899
Summa eget kapital och skulder		80 774 364	83 399 978

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 används 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 **2018-12-31** **2017-12-31**

Not 1 Nettoomsättning

Årsavgifter, hyror mm	9 483 244	9 520 045
Elavgifter	713 356	686 227
Överlåtelse-/ pantsättningsavgifter etc.	37 466	36 794
Summa	10 234 066	10 243 066

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Ersättningar från försäkring	0	8 628
Summa	0	8 628

Not 3 Fastighetsskötsel

Städ	201 110	182 472
Hiss	20 283	17 893
Utemiljö	91 114	180 955
Ventilation	28 140	62 925
Summa	340 647	444 245

Not 4 Reparationer och underhåll

Tvättmaskiner	42 569	21 146
Arbetsmaskiner	24 202	22 494
Vattenskada	0	87 118
Reparationer fastighet	481 372	528 953
Reparation av utomhusliggande avloppsstammar	2 699 673	0
Summa	3 247 816	659 711

Not 5 Taxebundna kostnader

Vatten och avlopp	1 129 732	1 120 641
El värmepumpar	526 964	519 504
El fastighet	785 137	749 778
Fjärrvärme 1-17	1 013 773	868 504
Fjärrvärme 19	131 576	127 590
Avfallshantering	149 059	152 950
Summa	3 736 241	3 538 967

2018-12-31 2017-12-31

Not 6 Övr. driftkostnader

Försäkringspremier	242 979	239 492
Telia Digital TV	718 613	716 360
Övriga fastighetskostnader	1 825	19 640

Summa 963 417 975 492

Not 7 Fastighetsavgift / -skatt 293 799 289 465

Not 8 Övr. förvaltnings - och rörelsekostnader

Förbrukningsmaterial / - artiklar	11 380	16 227
Arbetskläder och skyddsmaterial	3 017	6 282
Kontor	9 853	5 809
Telefon	8 685	9 222
Mobiltelefon	11 803	3 777
Datakommunikation	10 580	6 271
Revisionsarvode	25 000	25 000
Konsultarvode	25 000	40 000
Serviceavgifter	191 550	216 517
Bankkostnader	19 887	11 256
Nyckelsystem	10 815	9 234
Drivmedel	18 506	18 326
Sjuk- och hälsovård	2 284	2 188
Övriga externa kostnader	150 000	150 000
Övriga förvaltningskostnader	25 615	16 671

Summa 523 975 536 780

Not 9 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

Kvinnor	0	0
Män	1	1
	<u>1</u>	<u>1</u>

	2018-12-31	2017-12-31
Löner, ersättningar och sociala kostnader		
Arvode styrelse	230 000	230 000
Arvode valberedning	12 000	12 000
Löner och andra ersättningar till övriga anställda	315 310	303 611
Pensionskostnader till övriga anställda	15 110	14 818
Löneskatt	3 417	3 306
Övriga sociala kostnader	159 561	158 245
Övriga personalkostnader	37 605	36 756
Summa	773 003	758 736

Not 10 Byggnader och mark

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	73 403 336	73 403 336
Inköp	477 134	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	73 880 470	73 403 336

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-21 507 902	-20 786 066
Årets avskrivningar	-721 836	-721 836
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 229 738	-21 507 902

Akkumulerade uppskrivningar netto

Ingående uppskrivningar	23 903 212	24 028 360
Årets nedskrivningar på uppskrivet belopp	-125 148	-125 148
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	23 778 064	23 903 212

Utgående restvärde enligt plan

75 428 796 **75 798 646**

Taxeringsvärden

Byggnader	109 711 000	109 711 000
Mark	52 730 000	52 730 000

Summa

162 441 000 **162 441 000**

Not 11 Maskiner och andra tekniska anläggningar **2018-12-31** **2017-12-31**

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	1 573 093	1 573 093
Inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 573 093	1 573 093

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar	-1 137 929	-983 381
Årets avskrivningar	-154 548	-154 548
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	-1 292 477	-1 137 929

Utgående restvärde enligt plan **280 616** **435 164**

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	2 989 804	2 903 696
Inköp	167 875	86 108
Utrangering	-86 315	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 071 364	2 989 804

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar	-2 293 054	-2 046 584
Årets avskrivningar	-274 150	-246 470
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 567 204	-2 293 054

Utgående restvärde enligt plan **504 160** **696 750**

Not 13 Kassa och bank

Handelsbanken	2 133 368	3 179 314
Nordea	1 536 115	1 213 773
Roslagens sparbank	386 879	1 734 219
Handkassa	2 465	2 465

Summa **4 058 827** **6 129 771**

Not 14 Fond för inre underhåll

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	1 102 854	1 011 376
Uttag under året	-127 664	-131 014
Medlemmarnas insättningar	22 723	9 379
Omföring elavgifter	52 940	87 113
Årets omföring till inre rep.fond	126 000	126 000
Summa	1 176 853	1 102 854

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Räntebind- ningstid	Genom- snittsränta %	Andel av lån %	Skuldbelopp	Skuldbelopp
2022	1,42	10	5 043 658	5 143 658
2025	2,77	14	7 499 960	7 499 960
2020	1,99	12	6 500 000	6 500 000
2023	1,65	12	6 500 000	6 500 000
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
2019	2,90	23	12 104 280	12 164 220
	<hr/> 1,98			
Summa			52 479 214	52 639 154

Avgår kortfristig del 12 320 220 159 940

Summa långfristig del **40 158 994 52 479 214**

Föreningen beräknas amortera 215 940 kr under nästa räkenskapsår, varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig. Den årliga amorteringen under de kommande 5 åren beräknas till 215 940 kr.

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

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntor	0	22 321
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	943 095	888 048
Upplupna semesterlöner	28 614	27 968
Upplupna sociala avgifter	8 991	8 793
Arvode föreningsvald revisor	25 000	25 000
Övriga poster	365 398	385 083
Summa	1 371 098	1 357 213

Not 17 Ställda säkerheter

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

Not 18 Eventualförpliktelser

Garantiåtaganden, ekonomiska åtaganden eller andra förpliktelser som inte har tagits upp i balansräkningen	6 413	6 251
	6 413	6 251

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång


Påbörja renovering av tak och tilläggsisolering av vindsutrymmen.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årstämman 2019-04-23 för fastställelse.

Norrtälje den

4/3 - 2019


Margareta Hammarqvist


Karmena Jukic


Reine Gustafsson


Bo Ragell


Michael Wolhardt

Min revisionsberättelse avseende denna årsredovisning har avgivits den 31/3-2019


Jan-Erik Forsberg

Auktoriserad redovisningskonsult

Till Föreningsstämman i BRF Sandkilen

Org.nr 714400-1539

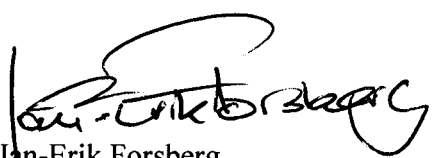
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Sandkilen för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed 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 31 Mars 2019


Jan-Erik Forsberg
Revisor