

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Sandkilen, org.nr. 714400-1539, får härmed lämna följande redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01—2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

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>	Bo Ragell 1/1 – 23/4 – Karmena Jukic
<i>Ledamöter:</i>	Margareta Hammarqvist Karmena Jukic 1/1 – 23/4 – Kjell Malmhäll 23/4 –
<i>Suppleanter:</i>	Per Mattsson Rein Kurdla 23/4 –
<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 12 protokollförda sammanträden samt ett konstituerande möte. Årsmötet avhölls den 23 april i Norrtälje Folkets Hus med 37 närvarande, varav 33 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 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 17 lägenhetsöverlåtelser ägt rum: 1 etta, 5 tvåor, 9 treor och 2 fyror.

Genomsnittligt kvm-pris: ettor: 33 259 kr/kvm, tvåor: 23 433 kr/kvm, treor: 20 948 kr/kvm och fyror: 17 733 kr/kvm.

Väsentliga händelser under året

Renovering av tak och tilläggsisolering av vindsutrymmen på fem huskroppar.

Källsortering för hushållsavfall har etablerats.

Inköp av klaffskopa till traktorn.

Inköp av ny torktumlare.

Trapphusventilation har installerats.

Planerade projekt under år 2020

Färdigställa takrenovering och tilläggsisolering av vindsutrymmen på återstående fyra huskroppar.

Byte av värmväxlare.

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

Framtida större projekt

Laddstationer för elbilar.

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

Flerårsöversikt

		2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	tkr	10 829	10 234	10 243	10 089	9 940
Resultat efter finansiella poster	tkr	-656	-2 161	521	360	1 206
Balansomslutning	tkr	79 680	80 774	83 400	83 369	83 270
Soliditet	%	31,2	34,4	33,1	33,4	33,4
Kassalikviditet	%	189,0	219,2	338	281	268

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep.fond	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Eget kapital 2018-12-31	4 161 478	3 026 764	25 029 544	-4 465 923	
Omföring till yttre rep.fond		126 000		-452 000	
V.M. uppskrivningsfond				-125 148	
Disposition från yttre rep.fond		-2 699 673		2 699 673	
Disposition enligt föreningens stadgar		326 000		-2 269 060	
Omföring till inre rep.fond				-126 000	
Årets resultat					-777 262
Eget kapital 2019-12-31	4 161 478	779 091	25 029 544	-4 738 458	-777 262

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-4 738 458
Årets resultat	-777 262
Reservering till yttre reparationsfond	-326 000
Summa till stämmans förfogande	-5 841 720

Styrelsen föreslår följande disposition:

Stämman att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-5 841 720
-------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	10 829 033	10 234 066
Summa rörelseintäkter		10 829 033	10 234 066
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	2	-564 915	-340 647
Reparationer och underhåll	3	-2 352 062	-3 247 816
Taxebundna kostnader	4	-3 914 564	-3 736 241
Övriga driftkostnader	5	-918 523	-963 417
Fastighetsavgift / -skatt	6	-305 399	-293 799
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	7	-508 587	-523 975
Personalkostnader	8	-818 582	-773 003
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 087 599	-1 236 849
Summa rörelsekostnader		-10 470 231	-11 115 747
Rörelseresultat		358 802	-881 681
Finansiella poster			
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-1 014 843	-1 279 763
Summa finansiella poster		-1 014 843	-1 279 763
Resultat efter finansiella poster		-656 041	-2 161 444
Resultat före skatt		-656 041	-2 161 444
Skatter			
Uttagsskatt		-121 221	-107 616
Årets resultat		<u>-777 262</u>	<u>-2 269 060</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	75 033 330	75 428 796
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10	176 463	280 616
Inventarier, verktyg och installationer	11	380 323	504 160
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>75 590 116</u>	<u>76 213 572</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>75 590 116</u>	<u>76 213 572</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts -/ kundfordringar		39 048	51 801
Avräkning skatter & avgifter		18 415	52 400
Skattefordringar		108 641	120 241
Övr. förutbetalda kostnader		268	278
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		109 292	277 245
Summa		<u>275 664</u>	<u>501 965</u>
Kassa och bank	12	3 814 228	4 058 827
Summa omsättningstillgångar		<u>4 089 892</u>	<u>4 560 792</u>
Summa tillgångar		<u>79 680 008</u>	<u>80 774 364</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
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		779 091	3 026 764
Summa bundet eget kapital		29 970 113	32 217 786
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 738 458	-4 465 923
Årets resultat		-777 262	-2 269 060
Summa fritt eget kapital		-5 515 720	-6 734 983
Summa eget kapital		24 454 393	25 482 803
Avsättningar			
Inre rep.fond	13	1 220 105	1 176 853
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	45 487 234	40 158 994
Summa långfristiga skulder		45 487 234	40 158 994
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		6 752 000	12 320 220
Leverantörsskulder		150 196	119 376
Personalens skatter och avgifter		34 219	33 985
Övriga kortfristiga skulder		124 712	111 035
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 457 149	1 371 098
Summa kortfristiga skulder		8 518 276	13 955 714
Summa eget kapital och skulder		79 680 008	80 774 364

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	2019-12-31	2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter, hyror mm	10 099 772	9 483 244
Elavgifter	672 768	713 356
Överlåtelse-/ pantsättningsavgifter etc.	56 493	37 466
Summa	10 829 033	10 234 066
Not 2 Fastighetsskötsel		
Städ	234 307	201 110
Hiss	16 360	20 283
Utemiljö	54 081	91 114
Ventilation	260 167	28 140
Summa	564 915	340 647
Not 3 Reparationer och underhåll		
Tvättmaskiner	30 274	42 569
Arbetsmaskiner	26 894	24 202
Renovering av tak och tilläggsisolering av vindsutrymmen	2 125 400	0
Reparationer fastighet	169 494	481 372
Reparation av utomhusliggande avloppsstammar	0	2 699 673
Summa	2 352 062	3 247 816
Not 4 Taxebundna kostnader		
Vatten och avlopp	1 193 149	1 129 732
El värmepumpar	575 436	526 964
El fastighet	856 683	785 137
Fjärrvärme 1-17	993 469	1 013 773
Fjärrvärme 19	114 220	131 576
Avfallshantering	181 607	149 059
Summa	3 914 564	3 736 241

2019-12-31 2018-12-31

Not 5 Övr. driftkostnader

Försäkringspremier	193 481	242 979
Telia Digital TV	717 419	718 613
Övriga fastighetskostnader	7 623	1 825
Summa	918 523	963 417

Not 6 Fastighetsavgift / -skatt 305 399 293 799

Not 7 Övr. förvaltnings - och rörelsekostnader

Förbrukningsmaterial / - artiklar	29 192	11 380
Arbetskläder och skyddsmaterial	2 199	3 017
Kontor	5 880	9 853
Telefon	1 434	8 685
Mobiltelefon	3 959	11 803
Datakommunikation	12 262	10 580
Revisionsarvode	25 000	25 000
Konsultarvode	6 250	25 000
Serviceavgifter	204 491	191 550
Bankkostnader	8 661	19 887
Nyckelsystem	18 309	10 815
Drivmedel	18 072	18 506
Sjuk- och hälsovård	2 284	2 284
Övriga externa kostnader	150 000	150 000
Övriga förvaltningskostnader	20 594	25 615
Summa	508 587	523 975

Not 8 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

Kvinnor	0	0
Män	1	1
	1	1

	2019-12-31	2018-12-31
Löner, ersättningar och sociala kostnader		
Arvode styrelse	230 000	230 000
Arvode valberedning	12 000	12 000
Löner och andra ersättningar till övriga anställda	345 291	315 310
Pensionskostnader till övriga anställda	14 817	15 110
Löneskatt	3 491	3 417
Övriga sociala kostnader	174 554	159 561
Övriga personalkostnader	38 429	37 605
Summa	818 582	773 003

Not 9 Byggnader och mark

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	73 880 470	73 403 336
Inköp	504 821	477 134
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	74 385 291	73 880 470

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-22 229 738	-21 507 902
Årets avskrivningar	-775 140	-721 836
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 004 878	-22 229 738

Akkumulerade uppskrivningar netto

Ingående uppskrivningar	23 778 064	23 903 212
Årets nedskrivningar på uppskrivet belopp	-125 148	-125 148
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	23 652 916	23 778 064

Utgående restvärde enligt plan	75 033 329	75 428 796
---------------------------------------	-------------------	-------------------

Taxeringsvärden

Byggnader	123 930 000	109 711 000
Mark	56 483 000	52 730 000

Summa	180 413 000	162 441 000
--------------	--------------------	--------------------

Not 10 Maskiner och andra tekniska anläggningar **2019-12-31 2018-12-31**

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	1 573 093	1 573 093
Inköp	51 250	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 624 343	1 573 093

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar	-1 292 477	-1 137 929
Årets avskrivningar	-155 403	-154 548
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	-1 447 880	-1 292 477

Utgående restvärde enligt plan **176 463 280 616**

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	3 071 364	2 989 804
Inköp	33 219	167 875
Utrangering	0	-86 315
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 104 583	3 071 364

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar	-2 567 204	-2 293 054
Årets avskrivningar	-157 056	-274 150
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 724 260	-2 567 204

Utgående restvärde enligt plan **380 323 504 160**

Not 12 Kassa och bank

Handelsbanken	2 764 684	2 133 368
Nordea	234 511	1 536 115
Roslagens sparbank	812 568	386 879
Handkassa	2 465	2 465

Summa **3 814 228 4 058 827**

Not 13 Fond för inre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	1 176 853	1 102 854
Uttag under året	-194 731	-127 664
Medlemmarnas insättningar	15 910	22 723
Omföring elavgifter	96 073	52 940
Årets omföring till inre rep.fond	126 000	126 000
Summa	1 220 105	1 176 853

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Räntebind- ningstid	Genom- snittsränta %	Andel av lån %	Skuldbelopp	Skuldbelopp
2022	1,42	9	4 947 658	5 043 658
2025	2,77	14	7 499 960	7 499 960
2020	1,99	12	6 500 000	6 500 000
2023	1,65	12	6 440 000	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
2024	1,33	23	12 020 300	12 104 280
	1,79			
Summa			52 239 234	52 479 214

Avgår kortfristig del 6 752 000 12 320 220

Summa långfristig del **45 487 234 40 158 994**

Föreningen beräknas amortera 252 000 kr under nästa räkenskapsår, varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig. Den årliga amorteringen under de kommande 5 åren beräknas till 252 000 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

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntor	5 855	0
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	951 464	943 095
Upplupna semesterlöner	29 241	28 614
Upplupna sociala avgifter	9 188	8 991
Arvode föreningsvald revisor	25 000	25 000
Övriga poster	436 401	365 398
Summa	1 457 149	1 371 098

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	6 694	6 413
	6 694	6 413

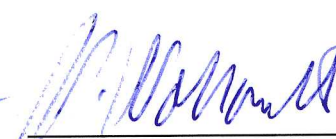
Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

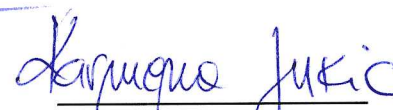
Färdigställa takrenovering och tilläggsisolering av vindsutrymmen på återstående fyra huskroppar.
Byte av värmeväxlare.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årstämman **11/6** -2020 för fastställelse.

Norrtälje den **5 / 3** - 2020


Reine Gustafsson
Styrelseordförande


Michael Wolhardt


Karmena Jukic


Margareta Hammarqvist


Kjell Malmhäll

Min revisionsberättelse avseende denna årsredovisning har avgivits den **4 / 4** - 2020


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 2019-01-01 - 2019-12-31. 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 4 April 2020


Jan-Erik Forsberg
Revisor