



# Årsredovisning 2023



**Brf. SANDVIK**  
**MINNEBERG**



## Kallelse till föreningsstämma

**Medlemmarna i HSB bostadsrättsförening SANDVIK kallas härmed till ordinarie föreningsstämma torsdagen den 16 maj år 2023 klockan 19.00 i lokal Båtviken, Svartviksslingan 81. Dagordning enligt nedan.**

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två justerare
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av distriktsrepresentant och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
24. Föreningsstämmans avslutande

**Årsmöteshandlingar har gjorts tillgängliga digitalt och delas ut i din postbox några dagar innan stämman. Föreningen bjuder på mat och kaffe. Välkommen!**

Har du frågor?  
Mejla styrelsen på [info@brfsandvik.se](mailto:info@brfsandvik.se)

### **Röstberättigad • En medlem per bostadsrätt röstar.**

Enligt normalstadgarna gäller att: Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst. Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt.



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Sandvik i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 716418-6889 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1984. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-04.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheterna i Stockholms kommun.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sandvik 15	1985-01-01	1985
Sandvik 16	1985-01-01	1985

#### Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Brandkontoret. I försäkringen ingår styrelseansvar via Volante Underwriting Sweden AB. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
118	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 233
5	p-platser	0
4	lokaler (hyresrätt)	314
<b>Totalt 127 objekt</b>		<b>9 547</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 53 st 2 rok, 31 st 3 rok, 30 st 4 rok, 3 st 5 rok.



**Föreningen äger dessutom**

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Stockholm Minneberg GA:1	G:A	716418-9693	0 / 0	Panncentral med tillbehör (mt), Värmedistributionssystem mt, Sopsugcentral mt, Sopsugsystem mt, Centralantennanl mt, Parkeringsanl mt inkl markparkering, Föreningslokaler mt samt lekya inom minneberg 5 och svartvik 1, Grovsoprum m tillh anordn, Anordn för laddn av elfordon mt

**Totalt 1 objekt****Samfällighet/gemensamhetsanläggning**

Bostadsrättsföreningarna Svartvik, Tangen, Tranan och Sandvik är medlemmar i Minnebergs samfällighetsförening. Den har till uppgift att ansvara för anläggningar och angelägenheter som är gemensamma för de fyra föreningarna. Således ansvarar samfälligheten för värmedistribution, sopsug, grovsoprum, parkeringsgarage, kabel-TV, badbrygga samt föreningslokalerna Bad- och Båtviken.

De två parkeringsgaragen har 528 bilplatser varav 508 är uthyrda och övriga i huvudsak är gästplatser. Samfällighetens ursprungliga investeringar samt driftkostnader, inklusive periodiskt underhåll, fördelas på de fyra bostadsrättsföreningarna efter fasta fördelningstal. Brf Sandviks andel är 13,123 procent.

Samfälligheten samordnar och utvecklar fritidsverksamheten i Minneberg såsom hobbyverksamhet, verksamhet för barn och ungdom, omsorg och trygghet samt trivselarrangemang. Exempel på fritidsverksamhet är bridge, foto, pingis, snickeri, vävning och gym.

Samfällighetsföreningens styrelse består av 6 ordinarie ledamöter med 6 suppleanter. Samfälligheten hade sin årsstämma den 1 juni 2023 till vilken samtliga bostadsrättshavare inbjöds att delta.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Åsa Minoz	Ordförande	2022-05-22	
Hans Larsson	Ledamot	2016-06-01	
Göran Eriksson	Ledamot	2023-05-16	
Majvor Wik	Ledamot	2014-05-21	
Helge Koponen	Ledamot	2022-05-22	
Pia Olsson	Ledamot	2014-05-21	2023-05-16
Johan Hägglund	Ledamot	2012-05-22	
Gilbert Netzer	Ledamot	2023-05-16	
Karolina Hedlund	Ledamot	2022-05-22	
Ida Karlsson	Ledamot	2022-05-22	2023-05-16
Oliver Nordenström	Ledamot	2023-05-16	

Ledamöter väljs normalt på två år, undantaget fyllnadsval. De ledamöter vars mandatperiod avslutas i samband med ordinarie föreningsstämma 2024 är Helge Koponen, Åsa Minoz, Gilbert Netzer och Majvor Wik.

Följande ledamöter är invalda fram till ordinarie föreningsstämma 2025: Göran Eriksson, Johan Hägglund, Oliver Nordenström och Karolina Olsson Hedlund.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Pia Olsson, Åsa Minoz, Johan Hägglund, Karolina Hedlund och Oliver Nordenström.

Revisorer har varit: Johan Malmgren med Erik Åström som suppleant valda av föreningen, samt Martin Feldtenborn hos Baker Tilly Stockholm.

Valberedning har varit: Jenny Mellquist (sammankallande) och Camilla Holmgren valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-08. På stämman deltog 34 st var av 28 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2023-09-10. På stämman deltog 20 st röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 10% från och med 2023-01-01. Ökade kostnader på finansiella marknader i samband med omläggning av lån i slutet av 2022 gör att räntekostnaderna för föreningen ökat väsentligt. Likaså har en generell kostnadsökning ägt rum i omvärlden. Detta har, efter konsultation av banker och ekonomisk expertis, lett till beslut vid två tillfällen under 2023 om att höja avgiften för lägenheterna. Dels beslutades om en höjning avgiften med 15% från den första oktober 2023, dels beslutades om en höjning med 5% från den 1 januari 2024.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Föreningens underhållsplan sträcker sig 50 år fram i tiden.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-10-04.

Under året har föreningen slutfört arbete med renovering av hissar. Två av sex hissar renoverades under 2022 och återstående fyra renoveras under 2023.

Brf Sandvik har även sökt och erhållit Regeringens elstöd som totalt uppgick till 223 557 kr för föreningen. Utöver det elstöd som Brf Sandvik sökt har även Minnebergs samfällighetsförening, som levererar värme och varmvatten till ingående bostadsrättsföreningar, sökt och erhållit elstöd. Efter konsultationer med juridisk och ekonomisk expertis har detta erhållna elstöd utbetalats till Brf Sandvik och övriga tre ingående bostadsrättsföreningar. För Brf Sandviks del uppgår elstöd via samfälligheten till 336 816 kr.

Inom Minnebergs samfällighetsförening har Brf Sandvik bidragit till renovering av parkeringsgarage, byte av frånluftsbatterier och injustering av värmesystemet samt byte av radiatorventiler i samtliga lägenheter i Brf Sandvik. Injusteringen rör värmesystemet och hör därför till samfällighetens verksamhet. Avsikten är att motsvarande åtgärd på sikt ska ske i alla lägenheter i bostadsrättsföreningarna som ingår i samfälligheten. Inom samfällighetsföreningen har även en lantmäteriförrättning slutförts under året med syfte att i anläggningsbeslutet inkludera laddinfrastruktur i parkeringsgaragen. Vidare har Brf Sandvik bidragit till installation av sådan laddinfrastruktur.

Under 2023 ingicks avtal om förvaltningsentreprenad för Brf Sandvik med Fastighetsägarna Service från den 1 januari 2024 till den 31 december 2026. Detta skedde efter en omfattande upphandlingsprocess som genomfördes gemensamt av Minnebergs samfällighetsförening och samtliga fyra ingående bostadsrättsföreningar.

Med anledning av förändringar i lagstiftning (Bostadsrättslagen och Årsredovisningslagen) har nya stadgar för Brf Sandvik antagits under 2023. De beslutades i en första sittning vid ordinarie årsstämma i maj och därefter i en andra sittning vid en extrastämma i oktober.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

Årtal	Ändamål
2002 - 2001	Värme, Installation av nya värmepumpar
2004	Trapphus, Renovering trapphus
2005	Tvättstugor, Renovering tvättstugor
2008	Gemensamma utrymmen, Ny belysning Fönster, Fönsterrenovering
2012	Trapphus, Målning Samfälligheten, Bidragit till ny bastu och motionsanläggning
2013	Värme, Byte stamventiler samtliga badrum Samfälligheten, Bidragit till renovering av värmeanläggning
2014	Samfälligheten, Bidragit till nytt styrsystem för värme, ventilation och belysning
2015	Ventilation, OVK-Obligatorisk ventilations kontroll Ventilation, Nya takfläktar Värme, Renovering undercentral
2016	Hissar, Hissrenovering Portar, Elektroniska anslagstavlor
2017	Gemensamma utrymmen, Nytt styrelserum Gemensamma utrymmen, Ombyggnad gästlägenhet Ventilation, Byte takfläktar till energisnålare alternativ Samfälligheten, Nytt styrsystem sopsuganläggning Tak Taksäkerhetsarbeten Fönster Renovering nedre planen
2018	Markytor, Renovering av trappa till kommunala gångvägen Markytor, Utbyte spaljéer Tvättstugor, Installation digital tvättstugebokning
2019	Källargångar, Målning av golv samt målning och ny väggplåtbeklädnad av källargångar Tvättstugor, Renovering ventilationssystem Yttre miljö, Spaljérenovering samt bättring av fasadutsmückning vid torget Samfälligheten, Bidragit till ny värmepump
2020	Trapphus, Installation av postboxar Trapphus, Slipning av golv i trapphus Fönster, Erbjudande om omkittning och tätning av fönster Tvättstugor, Fortsatt utbyte av tvättmaskiner, tumlare och torkskåp Ventilation, OVK - ventilationskontroll med nödvändiga åtgärder
2021	Energi, IMD – gemensam el installeras EI, Kontroll och revidering av föreningens nätverk Tak, Översyn av tak med nyanockband Yttre miljö, Nyanläggning av rabatt utanför 116 Yttre miljö, Ny belysning utomhus och entréer Samfälligheten, Bidragit till två nya värmepumpar samt 10 av 35 st frånluftsbatterier Samfälligheten, Bidragit till renovering av föreningslokalen Badviken
2022	Stamspolning. Renovering av två av sex hissar. Förstärkningar av säkerhet för takarbeten. Samfälligheten. Bidragit till renovering av parkeringsgarage, samlingslokal Båtviken samt motionslokal.
2023	Renovering av fyra av sex hissar. Samfälligheten: Bidragit till byte av frånluftsbatterier och renovering av parkeringsgarage. Injustering av värmesystemet i alla lägenheter i Brf Sandvik och byte av radiatorventiler. Laddinfrastruktur i parkeringsgarage.

**Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:**

Föreningen har gjort en verksamhetsanalys vilket innebär att vår underhållsplan är mer omfattande och har en längre räckvidd. Föreningen planerar följande åtgärder under de kommande åren:

Årtal	Ändamål
2024	Tvättstugor, Fortsatt utbyte av tvättmaskiner, tumlare och torkskåp. Byggnaderna, Radonmätning Yttre miljö, Omläggning av markytor Samfällighet: Bidra till inkoppling av fjärrvärme.
2025	Samfällighet: Bidra till renovering av parkeringsgarage.
2025-2030	Tak, Omläggning och nytt undertak
2030-2040	Fasader, Renovering fasad (kan ev tidigareläggas)
2040-2050	Avlopp, Stambyte

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 165 och under året har det tillkommit 5 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 165.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	154	132	163	216	204
Skuldsättning, kr/kvm	5 530	5 499	5 644	5 958	5 958
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 685	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	7	8	9	9	9
Energikostnad, kr/kvm	224	228	202	137	155
Årsavgifter, kr/kvm	792	685	639	660	660
Årsavgifter/totala intäkter, %	83	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	930	717	715	691	706
Nettoomsättning, tkr	8 264	7 246	6 822	6 560	6 703
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3 032	-1 345	-1 198	-635	31
Soliditet, %	25	27	29	29	29

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden

2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

#### **Styrelsens kommentar till årets förlust**

Årets negativa resultat beror främst på ökade räntekostnader på föreningens lån samt genomförd hissrenovering. Sandviks andel till Samfällighetens planerade underhåll har också ökat från 0,7 Mkr (2022) till 1,3 Mkr (2023). För att möta det ökade drifts- och räntekostnader samt höja sparatet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att under året 2023 höja föreningens avgifter ifrån oktober med 15%. En ytterligare höjning beslutades också inför 2024 med 5 %.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	10 013 997	0	0	10 013 997
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	11 165 847	0	-819 459	10 346 388
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>21 179 844</b>	<b>0</b>	<b>-819 459</b>	<b>20 360 385</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	1 432 673	-1 344 779	819 459	907 379
Årets resultat, kr	-1 344 779	1 344 779	-3 031 907	-3 031 907
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>87 894</b>	<b>0</b>	<b>-2 212 448</b>	<b>-2 124 528</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>21 267 738</b>	<b>0</b>	<b>-3 031 907</b>	<b>18 235 857</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 886 679 kr samt ianspråktagande skett med 3 706 165 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	87 893
Årets resultat, kr	-3 031 907
Reservation till underhållsfond, kr	-2 831 907
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	3 706 165
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-2 069 756</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-2 069 756</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

# RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	8 263 972	7 213 932
Övriga rörelseintäkter	Not 3	560 393	32 172
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>8 824 365</b>	<b>7 246 104</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-8 397 215	-6 782 725
Övriga externa kostnader	Not 5	-169 459	-203 459
Personalkostnader	Not 6	-441 018	-448 109
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-785 018	-785 018
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-9 792 710</b>	<b>-8 219 311</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-968 345</b>	<b>-973 207</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	6 271	14 055
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-2 069 833	-385 627
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-2 063 562</b>	<b>-371 572</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-3 031 907</b>	<b>-1 344 779</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-3 031 907</b>	<b>-1 344 779</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 031 907</b>	<b>-1 344 779</b>

# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9 69 739 736 70 524 755

*Summa Materiella anläggningstillgångar***69 739 736 70 524 755**

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 1 543 1 543

*Summa Finansiella anläggningstillgångar***1 543 1 543**

### Summa Anläggningstillgångar

**69 741 279 70 526 298**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

19 3 692

Övriga kortfristiga fordringar

Not 11 2 826 670 6 787 597

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 366 173 591 609

*Summa Kortfristiga fordringar***3 192 862 7 382 898**

#### Kassa och bank

Kassa och bank

Not 13 979 717 150 298

*Summa Kassa och bank***979 717 150 298**

### Summa Omsättningstillgångar

**4 172 580 7 533 196**

### Summa Tillgångar

**73 913 859 78 059 494**

# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	10 013 997	10 013 997
Fond för yttre underhåll	10 346 388	11 165 847
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>20 360 384</b>	<b>21 179 844</b>

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat	907 379	1 432 673
Årets resultat	-3 031 907	-1 344 779
<b>Summa Ansamlad förlust</b>	<b>-2 124 528</b>	<b>87 893</b>

### Summa Eget kapital

18 235 857 21 267 737

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	0	22 764 000
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>22 764 000</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	52 480 000	30 516 000
Leverantörsskulder		11 664	1 123 475
Skatteskulder		82 370	48 017
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	349 007	201 604
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	2 754 961	2 138 634
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>55 678 002</b>	<b>34 027 730</b>

### Summa Skulder

55 678 002 56 791 730

### Summa Eget kapital och skulder

73 913 859 78 059 467

# KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01  
2023-12-31

2022-01-01  
2022-12-31

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat -968 345 -973 207

### Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 785 018 785 018

**Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 785 018 785 018**

Erhållen ränta 6 271 14 055

Erlagd ränta -1 922 479 -181 161

## Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

**-2 099 535 -355 295**

### Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 429 060 -78 261

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -461 082 1 302 798

**Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital -32 022 1 224 537**

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

**-2 131 556 869 242**

## Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -800 000 -600 000

**Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -800 000 -600 000**

## Årets kassaflöde

**-2 931 556 269 242**

**Likvida medel vid årets början 6 737 388 6 468 146**

**Likvida medel vid årets slut 3 805 832 6 737 388**

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Intäktsredovisning**

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Tillämpade avskrivningsperioder**

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattning**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	51 228 449 kr
Förändring jämfört med föregående år	51 228 449 kr

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	7 307 382	6 326 796
	Hyror lokaler	324 132	292 392
	Hyror garage och parkeringsplatser	22 200	22 200
	IMD	385 209	340 412
	Hyror övrigt	12 840	12 480
	Övriga primära intäkter	231 934	230 896
	<b>Summa Bruttoomsättning</b>	<b>8 283 697</b>	<b>7 225 176</b>
	Avgiftsbortfall	-8 400	-8 400
	Hysesbortfall	-11 325	-2 844
	<b>Summa</b>	<b>-19 725</b>	<b>-11 244</b>
	<b>Summa Nettoomsättning</b>	<b>8 263 972</b>	<b>7 213 932</b>

I föreningens årsavgifter ingår värme,vatten, kabel-TV och bredband. Medlemmarna debiteras elkostnad 4 ggr/år efter avläst mätarställning

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	560 393	32 172
	<b>Summa Övriga rörelseintäkter</b>	<b>560 393</b>	<b>32 172</b>

Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 128 632	-1 048 244
	Snö och halk-bekämpning	-232 137	-158 480
	Reparationer	-565 014	-622 756
	Planerat underhåll	-3 706 166	-1 838 648
	Försäkringsskador	-37 010	-7 363
	EI	-671 749	-847 457
	Uppvärmning	-1 125 552	-1 430 332
	Vatten	-329 261	-267 441
	Sophämtning	-1 551	-6 292
	Fastighetsförsäkring	-150 232	-138 841
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-297 430	-289 170
	Förvaltningsavtalskostnader	-152 482	-127 701
	<b>Summa Driftskostnader</b>	<b>-8 397 215</b>	<b>-6 782 725</b>

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-27 058	-9 701
	Administrationskostnader	-16 950	-34 292
	Extern revision	-46 309	-35 513
	Konsultkostnader	-14 625	-8 125
	Medlemsavgifter	-20 980	-20 980
	Föreningsverksamhet	-17 850	-23 265
	Övriga förvaltningskostnader	-25 686	-71 583
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-169 459</b>	<b>-203 459</b>
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-15 000	-11 594
	Övriga arvoden	-330 110	-359 200
	Sociala avgifter	-95 908	-77 315
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-441 018</b>	<b>-448 109</b>
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	6 179	1 817
	Ränteintäkter HSB bunden placering	0	11 897
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	92	341
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>6 271</b>	<b>14 055</b>
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 069 833	-383 619
	Övriga räntekostnader	0	-2 008
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-2 069 833</b>	<b>-385 627</b>

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	77 796 893	77 796 893
	Ingående anskaffningsvärde mark	6 630 000	6 630 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	7 553	7 553
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>84 434 446</b>	<b>84 434 446</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-13 909 691	-13 124 673
	Årets avskrivningar	-785 018	-785 018
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-14 694 710</b>	<b>-13 909 691</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>69 739 736</b>	<b>70 524 755</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	127 000 000	127 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 680 000	1 680 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	159 000 000	159 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 334 000	1 334 000
	<b>Summa</b>	<b>289 014 000</b>	<b>289 014 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	75 821 000	75 821 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Summa</b>	<b>75 821 000</b>	<b>75 821 000</b>
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	1 043	1 043
	<b>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>1 543</b>	<b>1 543</b>
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 826 114	6 587 090
	Övriga fordringar	556	200 507
	<b>Summa Övriga fordringar</b>	<b>2 826 670</b>	<b>6 787 597</b>
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	366 173	591 609
	<b>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>366 173</b>	<b>591 609</b>

<b>Not 13</b>	<b>Kassa och bank</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
---------------	-----------------------	-------------------	-------------------

*Kassa och bank*

Bankkonto 1		827 830	0
Bankkonto 7		151 887	150 298
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>979 717</b>	<b>150 298</b>

<b>Not 14</b>	<b>Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>2023-12-31</b>
---------------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	3,71%	2024-10-30	22 316 000	800 000
Stadshypotek AB	4,45%	2024-02-14	30 164 000	30 164 000
			<b>52 480 000</b>	<b>30 964 000</b>
Långfristig del			0	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			52 480 000	
Kortfristig del			0	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			800 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			3 200 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			4,14%	
Finns swap-avtal			Nej	

<b>Not 15</b>	<b>Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>2023-12-31</b>
---------------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	3,71%	2024-10-30	22 316 000	800 000
Stadshypotek AB	4,45%	2024-02-14	30 164 000	30 164 000
			<b>52 480 000</b>	<b>30 964 000</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			52 480 000	
Kortfristig del			0	

<b>Not 16</b>	<b>Övriga kortfristiga skulder</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
---------------	------------------------------------	-------------------	-------------------

*Övriga skulder*

Depositioner		65 421	65 421
Momsskuld		0	-7 497
Inre fond		111 885	111 885
Övriga kortfristiga skulder		171 701	31 795
<i>Summa Övriga skulder</i>		<b>349 007</b>	<b>201 604</b>

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	827 830	755 218
	Upplupna räntekostnader	363 524	216 170
	Övriga upplupna kostnader	1 563 607	1 167 246
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>2 754 961</b>	<b>2 138 634</b>

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i BRF Sandvik i Stockholm

Org.nr 716418-6889

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Sandvik i Stockholm för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår 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 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *internrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### *Den auktoriserade revisorns ansvar*

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. 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. 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.

***Internrevisorns ansvar***

Jag har utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

**Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar*****Uttalanden***

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Sandvik i Stockholm för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

***Grund för uttalanden***

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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***

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av elektronisk underskrift

Martin Feldtenborn  
Auktoriserad revisor  
Baker Tilly Stockholm KB

Johan Malmgren  
Internrevisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Sandvik i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ÅSA MINOZ**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 14:17:30



**JOHAN HÄGGLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-01 kl. 12:57:48



**MAJVOR WIK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-01 kl. 10:32:49



**KAROLINA HEDLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 17:20:00



**HANS LARSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-01 kl. 09:21:09



**OLIVER NORDENSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-01 kl. 08:50:20



**GÖRAN ERIKSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 09:37:32



**HELGE KOPONEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 08:57:49



**GILBERT NETZER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 22:29:24



**JOHAN MALMGREN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 16:49:21



**MARTIN FELDTENBORN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 17:35:08



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Sandvik i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JOHAN MALMGREN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 16:52:53



**MARTIN FELDTENBORN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 19:19:40



## ORDLISTA

### ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

### RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

### AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

### BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

### ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

### OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

### KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

### LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

### KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

### FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

### FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

### TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

### KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

### LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

### SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.

## Valberedningsförslag till 2024 års stämma för BRF Sandvik

Under året har valberedningen fortsatt haft löpande kontakt med styrelsen. Vi fortsätter löpande med att synliggöra valberedningen samt det viktiga arbetet som sker i styrelsen.

Valberedningen i HSB Brf. Sandvik har bestått av två ledamöter under året:

- Camilla Holmgren (104), ledamot
- Jenny Mellquist (112), sammankallande

Ledamöter väljs normalt på två år, undantaget fyllnadsval. De ledamöter vars mandatperiod avslutas i samband med ordinarie föreningsstämma 2024 är:

**Helge Koponen, Majvor Wik, Gilbert Netzer och Åsa Minoz**

Följande ledamöter är invalda fram till ordinarie föreningsstämma 2025:

**Johan Hägglund (116), Göran Eriksson (112), Oliver Nordenström (112), Karolina Olsson Hedlund (116)**

### Förslag av storlek på styrelsen

Valberedningen föreslår att styrelsens storlek återgår till sju (7) ledamöter under 2024.

### Val av ledamöter på 2 år (perioden 2024-2026)

Följande ledamöter är valberedningens förslag att väljas till ordinarie föreningsstämma 2026:

**Helge Koponen (110) (omval), Susanna Nyström (108) (nyval) och Åsa Minoz (112) (omval)**

### Val av revisor (ett-årsperiod)

Valberedningen föreslår omval av ordinarie revisor:

**Johan Malmgren (116)**

Valberedningen föreslår nyval av revisorssuppleant:

**Anders Wiberg (104)**

### Fastställande av arvoden åt styrelse och revisor

Valberedningen föreslår att årsstämman beslutar att arvode till styrelsen och revisor ska utgå enligt följande:

- **Styrelsearvode:** 4 inkomstbasbelopp
- **Revisorsarvode:** 12% av ett (1) inkomstbasbelopp fördelat enligt följande:
  - 8% (av ett inkomstbasbelopp) är vikt till ordinarie revisor
  - 4% (av ett inkomstbasbelopp) är vikt till revisorssuppleant

### Representanter till distriktsstämman

Styrelsen får i uppdrag att utse representanter.

### Följande tackas av

**Majvor Wik och Gilbert Netzer.**



## Fullmakt till stämma

Om du inte kan vara med på din bostadsrättsförenings stämma kan du låta ett ombud företräda dig. Ombudet ska antingen vara en medlem i din bostadsrättsförening eller din make/maka, sambo, förälder, syskon eller barn. Ett ombud får enbart företräda en medlem per stämma och endast medföra en fullmakt till stämman. Ombudet skall kunna visa en skriftlig fullmakt som inte är äldre än ett år.

Bostadsrättsförening:..... Ort: .....

Datum för stämma: .....

Jag kan inte gå på stämman.

Namn: .....

Adress: ..... Tel nr: .....

Jag ger därför fullmakt till följande ombud att företräda mig:

Namn:..... Tel nr: .....

Adress: .....

Datum (då fullmakten skrivs på): .....

.....  
*Underskrift Bostadsrättsinnehavare*

.....  
*Underskrift ombud*