

Årsredovisning 2018
för
Brf Sandvik

716418-6889



KALLELSE

Medlemmarna i HSB:s bostadsrättsförening SANDVIK nr 267 kallas härmed till ordinarie föreningsstämma **Torsdagen den 16 maj år 2019 klockan 19.00** i fritidslokalen Båtviken **med lättare förtäring från 18.30**, därefter arbetas efter följande:

DAGORDNING

- 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 personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
- 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 ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
- 24 Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen.
- 25 Föreningsstämmans avslutande

Rösträtt, ombud och biträde

Enligt föreningens stadgar § 18 gäller följande:

På föreningsstämma har varje medlem en röst. 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. En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Medlem får företrädas av valfritt ombud. Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får medföra valfritt biträde.



Org Nr: 716418-6889

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Sandvik i Stockholm

Org.nr: 716418-6889

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Sandvik i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2018-01-01 - 2018-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger byggnaderna Sandvik 15 och 16 i Stockholms kommun.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	118	9 233
Lokaler	16	242
Parkeringar och garageplatser	5	

Föreningens byggnader är uppförda 1985 och har värdeår 1985.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad hos Protector Försäkring AB. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

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 föreningslokaler i Bad- och Båtviken.

De två parkeringsgaragen har 528 bilplatser varav 497 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 31 maj 2018 till vilken samtliga bostadsrättshavare inbjöds att delta.

Enligt beslut på de fyra bostadsrättsföreningarnas årsstämmor pågår projektering av garageutbyggnad av den s k Hagen vid P2.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört planerat underhåll

Renovering av trappa på baksidan upp till kommunala gångvägen

Installation av digital tvättstugebokning

Utbyte av en del spaljéer



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Sandvik i Stockholm

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019	Trapphus	Slipning av golv i trapphus
2019	Källargångar	Målning av golv samt målning och plåtbeklädnad av källargångar
Inom 3 till 5 år	Markytor	Omläggning markytor
Inom 5 till 10 år	Fasad	Renovering fasad
Inom 15 till 20 år	Tak	Utbyte tak

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2018	Markytor	Utbyte spaljéer
2018	Tvättstugor	Installation digital tvättstugebokning
2018	Markytor	Renovering av trappa till kommunala gångvägen
2017	Gemensamma utrymmen	Nytt styrelserum
2017	Gemensamma utrymmen	Ombyggnad gästlägenhet
2017	Ventilation	Byte takfläktar till energisnålare alternativ
2017	Samfälligheten	Nytt styrsystem sopsuganläggning
2017	Tak	Taksäkerhetsarbeten
2017	Fönster	Renovering nedred planen
2016	Hissar	Hissrenovering
2016	Portar	Elektroniska anslagstavlor
2015	Ventilation	Obligatorisk ventilations kontroll
2015	Ventilation	Nya takfläktar
2015	Värme	Renovering undercentral
2014	Samfälligheten	Bidragit till nytt styrsystem för värme, ventilation och belysning
2013	Värme	Byte stamventiler samtliga badrum
2013	Samfälligheten	Bidraget till renovering av värmeanläggning
2012	Trapphus	Målning
2012	Samfälligheten	Bidragit till ny bastu och motionsanläggning
2008	Gemensamma utrymmen	Ny belysning
2008	Fönster	Fönsterrenovering
2005	Tvättstugor	Renovering tvättstugor
2004	Trapphus	Renovering trapphus
2000-2001	Värme	Installation av nya värmepumpar

Övriga väsentliga händelser

Nya stadgar antagna en första gång på årsstämman 2017-05-11

Nya stadgar antagna för andra gången på årsstämman 2018-05-17. Dessa blev registrerade av Bolagsverket 2018-10-03

Stämma


Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-17. Vid stämman deltog 30medlemmar varav 24 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Bruno Einarson	Ledamot
Hans Larsson	HSB-ledamot
Johan Hägglund	Sekreterare
Majvor Wik	Ledamot
Manne Seifter	Ordförande
Michael Lennfors	Vice ordförande
Pia Olsson	Ledamot
Åsa Minoz	Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Michael Lennfors, Johan Hägglund, Bruno Einarson.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten. 



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Sandvik i Stockholm

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Manne Seifter, Pia Olsson, Michael Lennfors och Johan Hägglund. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Erik Åström Föreningsvald ordinarie
Björn Sondell Föreningsvald suppleant
BoRevision Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Pia Olsson och Åsa Minoz.

Valberedning

Valberedningen består av Karin Gustafsson (sammanställande), Jenny Mellquist och Albert Karlsson.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2018-09-03.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 160 (156) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2018 (2017) under året har 10 (7) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift, kr/kvm	661	661	661	661	660
Totala Intäkter kr/kvm	699	700	692	683	684
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	231	269	260	252	198
Belåning, kr/kvm	6 003	6 003	6 003	6 067	6 110
Räntekänslighet	9%	9%	9%	9%	9%
Drift och underhåll kr/kvm	387	355	350	335	347
Energikostnader kr/kvm	137	125	123	127	136

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Sandvik i Stockholm

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrätts andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Energikostnader

Anger värme, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	6 619	6 631	6 555	6 474	6 484
Resultat efter finansiella poster	512	-33	400	561	572
Soliditet	29%	29%	29%	28%	28%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter	6 618 844
Rörelsekostnader	- 5 908 273
Finansiella poster	- 198 590
Årets resultat	511 981

Planerat underhåll	+ 895 876
Avskrivningar	+ 784 743
Årets sparande	2 192 600

Årets sparande per kvm total yta 231

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	10 013 997	0	9 783 068	4 139 436	-33 031
Reservering till fond 2018			950 450	-950 450	
Ianspråktagande av fond 2018			-895 876	895 876	
Balanserad i ny räkning				-33 031	33 031
Årets resultat					511 981
Belopp vid årets slut	10 013 997	0	9 837 642	4 051 832	511 981



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Sandvik i Stockholm

Disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	4 106 406
Årets resultat	511 981
Reservering till underhållsfond	-950 450
Ianspråktagande av underhållsfond	895 876
Summa till stämmans förfogande	4 563 812

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	4 563 812
-------------------------	------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

**HSB Bostadsrättsförening Sandvik i Stockholm**

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	6 618 844	6 630 946
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-4 561 513	-5 162 452
Övriga externa kostnader	Not 3	-168 393	-165 842
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-393 625	-346 482
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-784 743	-784 743
Summa rörelsekostnader		<u>-5 908 273</u>	<u>-6 459 519</u>
Rörelseresultat		710 571	171 427
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	31 458	26 222
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-230 048</u>	<u>-230 680</u>
Summa finansiella poster		<u>-198 590</u>	<u>-204 458</u>
Årets resultat		511 981	-33 031

**HSB Bostadsrättsförening Sandvik i Stockholm**

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>73 664 553</u>	<u>74 449 296</u>
		73 664 553	74 449 296
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	<u>1 250</u>	<u>700</u>
		1 250	700
Summa anläggningstillgångar		<u>73 665 803</u>	<u>74 449 996</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		106	10 881
Övriga fordringar	Not 9	2 198 129	2 775 848
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>169 051</u>	<u>134 116</u>
		2 367 286	2 920 845
Kortfristiga placeringar	Not 11	7 000 000	5 000 000
Kassa och bank	Not 12	126 764	58 853
Summa omsättningstillgångar		<u>9 494 049</u>	<u>7 979 697</u>
Summa tillgångar		<u>83 159 853</u>	<u>82 429 693</u>

**HSB Bostadsrättsförening Sandvik i Stockholm**

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	10 013 997	10 013 997
Yttre underhållsfond	9 837 642	9 783 068
	<u>19 851 639</u>	<u>19 797 065</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	4 051 832	4 139 436
Årets resultat	511 981	-33 031
	<u>4 563 812</u>	<u>4 106 406</u>
Summa eget kapital	<u>24 415 451</u>	<u>23 903 470</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>56 880 000</u>	<u>56 880 000</u>
	56 880 000	56 880 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	508 501	314 334
Skatteskulder	3 254	658
Övriga skulder	Not 14 135 994	132 129
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 <u>1 216 653</u>	<u>1 199 102</u>
	1 864 402	1 646 223
Summa skulder	<u>58 744 402</u>	<u>58 526 223</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>83 159 853</u>	<u>82 429 693</u>

**HSB Bostadsrättsförening Sandvik i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	511 981	-33 031
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	784 743	784 743
Justering andel Fonus	-550	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 296 174</u>	<u>751 712</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-21 600	-2 875
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	218 179	-247 946
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 492 753</u>	<u>500 891</u>
Årets kassaflöde	1 492 753	500 891
Likvida medel vid årets början	7 832 140	7 331 249
Likvida medel vid årets slut	9 324 893	7 832 140

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.



HSB Bostadsrättsförening Sandvik i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 1 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av med 3 % av anskaffningsvärdet.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 337 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 51 228 489 kr. ¹

**HSB Bostadsrättsförening Sandvik i Stockholm**

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	6 098 148	6 098 148
Hyror	400 896	391 560
Övriga intäkter	120 880	142 718
Bruttoomsättning	<u>6 619 924</u>	<u>6 632 426</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-1 080	-1 480
	6 618 844	6 630 946
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 184 180	1 113 564
Reparationer	714 214	598 074
El	160 638	173 756
Uppvärmning	925 218	814 561
Vatten	207 700	198 374
Sophämtning	4 980	3 414
Fastighetsförsäkring	127 935	113 825
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	204 619	202 023
Förvaltningsarvoden	114 842	121 409
Övriga driftkostnader	21 311	22 370
Planerat underhåll	895 876	1 801 082
	4 561 513	5 162 452
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	1 914	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	57 926	60 691
Administrationskostnader	52 924	54 532
Extern revision	29 024	29 639
Konsultkostnader	5 625	0
Medlemsavgifter	20 980	20 980
	168 393	165 842
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	256 000	240 000
Revisionsarvode	7 880	7 000
Övriga arvoden	47 225	0
Sociala avgifter	82 520	75 665
Övriga personalkostnader	0	23 817
	393 625	346 482
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	703	571
Ränteintäkter HSB placeringskonto	613	1 186
Ränteintäkter HSB bunden placering	28 957	24 181
Övriga ränteintäkter	1 185	284
	31 458	26 222
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	230 048	230 680
	230 048	230 680

**HSB Bostadsrättsförening Sandvik i Stockholm**

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	77 804 446	77 804 446
Ingående anskaffningsvärde mark	6 630 000	6 630 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	84 434 446	84 434 446
Ingående avskrivningar	-9 985 150	-9 200 407
Årets avskrivningar	-784 743	-784 743
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 769 893	-9 985 150
Utgående redovisat värde	73 664 553	74 449 296
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	96 000 000	96 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 062 204	3 062 204
Taxeringsvärde mark - bostäder	73 000 000	73 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 623 159	1 623 159
Summa taxeringsvärde	173 685 363	173 685 363
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	700	700
Årets investeringar	550	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 250	700
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 836 446	1 912 218
Placeringskonto HSB Stockholm	361 683	861 070
Övriga fordringar	0	2 560
	2 198 129	2 775 848
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	133 888	127 935
Upplupna intäkter	35 163	6 181
	169 051	134 116
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	7 000 000	5 000 000
	7 000 000	5 000 000
Not 12 Kassa och bank		
Handkassa	0	763
Handelsbanken	126 487	57 812
Nordea	277	277
	126 764	58 853

**HSB Bostadsrättsförening Sandvik i Stockholm****Noter** **2018-12-31** **2017-12-31****Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	144214	0,40%	2019-03-05	24 700 000	0
Stadshypotek	144216	0,40%	2019-03-05	32 180 000	0
				56 880 000	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 56 880 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 1 706 400 56 880 000

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 75 821 000 75 821 000

Not 14 Övriga skulder

Depositioner	17 172	17 172
Inre fond	114 957	114 957
Övriga kortfristiga skulder	3 865	0
	135 994	132 129

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

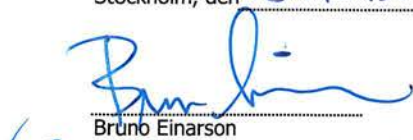
Upplupna räntekostnader	16 432	17 064
Förutbetalda hyror och avgifter	493 885	675 514
Övriga upplupna kostnader	706 336	506 524
	1 216 653	1 199 102

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 2019-04-08


Bruno Einarson

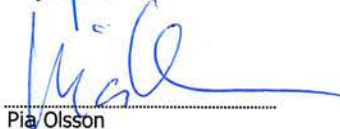

Hans Larsson


Johan Häggfund


Majvor Wik


Manne Seifter


Michael Lennfors


Pia Olsson


Åsa Minoz

Vår revisionsberättelse har 2019-04-08 lämnats beträffande denna årsredovisning


Erik Åström


Martin Feldtkens
Authorisierter Revisor
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Sandvik i Stockholm

Org.nr 716418-6889

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Sandvik i Stockholm för räkenskapsåret 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2018-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De 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.

Revisorns ansvar

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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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. Risker 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Sandvik i Stockholm för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorans ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 8 april 2019



Martin Feldtenborn
Auktoriserad revisor



Fullmakt

Varje medlem har en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående (= förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)