

Brf Sandstugan

Årsredovisning 220701-230630

The bottom half of the page features a silhouette of a residential neighborhood with various house shapes and chimneys. To the right, a flock of birds is shown in flight. The background is a solid yellow color.

BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!



Dagordning vid ordinarie föreningsstämma

- 1 Stämmans öppnande
- 2 Fastställande av röstlängd
- 3 Val av stämмоordförande
- 4 Stämмоordförandens val av protokollförare
- 5 Val av en person som har att jämte ordförande justera protokollet
- 6 Val av rösträknare
- 7 Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- 8 Framläggande av styrelsens årsredovisning
- 9 Framläggande av revisorernas berättelse
- 10 Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- 11 Beslut om resultatdisposition
- 12 Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 13 Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- 14 Fråga om arvoden åt ledamöter, suppleanter, revisorer och valberedning
- 15 Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- 16 Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 17 Val av revisorer och revisorssuppleanter
- 18 Val av valberedning
- 19 Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- 20 Stämmans avslutande



Årsredovisning för
Brf Sandstugan
725000-3501
Räkenskapsåret
2022-07-01 - 2023-06-30

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	16



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Sandstugan, 725000-3501, med säte i Norrköping, får härmed upprätta årsredovisning för 2022-07-01 - 2023-06-30.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen skall i sin verksamhet främja de kooperativa principerna såsom de kommer till uttryck i dessa stadgar och verka för en socialt, ekonomiskt och miljömässigt hållbar utveckling.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1960-05-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1969-12-19 och nuvarande stadgar registrerades 2020-12-15 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Anne Karlsson	Ordförande	2023
Stefan Gustafsson	Ledamot	2024 (avgick 2023-05-11)
Thomas Andersson	Ledamot	2023
Anders Frick	Ledamot	2023
Solveig Lundqvist	Ledamot	2024 (avgick 2023-08-30)
Pia Rehnström	Ledamot	2023
Magnus Dure	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter

Anna Gunnarsson	Suppleant	2023
Britt-Marie Zackrisson	Suppleant	2024
Felicia Wallberg	Suppleant	2024
Linnea Stråberg	Suppleant	2023 (avgick 2023-05-11)

Ordinarie revisorer

Maria Johansson	Förtroendevald revisor
KPMG AB	Auktoriserad revisor

Revisorssuppleanter

Richard Edenholm	Förtroendevald revisorssuppleant
------------------	----------------------------------

Valberedning

Marianne Ahle	Sammanställande
Bill Zackrisson	
Inga Rauker	

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger byggnaderna Norrköping Gården 5, Gården 6, Gården 7, Gården 10, Boden 2 och Härberget 2, i Norrköpings kommun som är upplåtna med tomträtt. Tomträtten löper tom 2042-12-31, 2043-12-31 samt 2044-12-31. Byggnaderna har 558 lägenheter och 100 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1963-1965. Fastigheterna är belägna på Reenstiernagatan 2-90, De Geersgatan 91-109.

Föreningen upplåter 557 lägenheter med bostadsrätt och 1 lägenhet, 100 lokaler, 337 parkeringsplatser, 9 husvagnsplatser samt 27 MC-platser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
132	220	142	49	15

Total tomtarea:	58 034 kvm
Total bostadsarea:	35 397 kvm
- varav bostadsrättsarea:	35 376 kvm
- varav hyresrättsarea:	21 kvm
Total lokalarea:	408 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Kontraktslängd
Åby Konditori AB	96 kvm	2025-06-30
3G Infrastructure	Antenn	2023-09-30
On Tower Sweden	Antenn	2024-08-13
ABF Östergötland	37 kvm	2025-12-31
Bredablick Förvaltning	40 kvm	2024-06-30
Vakant	166 kvm	

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-07-02.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Tele 2 Sverige	Kabel-TV
Telenor Sverige	Bredband
Bixia	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Securitas Sverige	Jour
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Port och DörrExperten	Serviceavtal portar
Nordisk Hiss	Serviceavtal hissar
CWS Sweden	Serviceavtal mattor
Infometric	Mättjänst el

Reparationer och UnderhållÅrets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 807 567 kr och planerat underhåll för 6 485 455 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2009-01-15 av Riksbyggen.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 3 480 623 kr 2022/2023 för kommande års underhåll, detta motsvarar 97 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåretAllmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 8 december 2022. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

MedlemsinformationÖverlåtelse

Under 2022/2023 har 57 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 65 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2022-06-30: 3 stycken.

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 705 medlemmar.

Vid årets utgång hade föreningen 706 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2021 då avgifterna höjdes med 3,5%.

Föreningen har avläsning av el vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.



Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Rörelsens intäkter	29 848	28 289	28 194	28 582
Resultat efter finansiella poster*	-2 597	1 788	1 101	-2 124
Förändring av underhållsfond	-3 005	740	1 817	-2 969
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	3 536	4 132	2 369	-2 140
Sparande, kr/kvm	196	213	146	218
Soliditet (%)	33	31	29	26
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	539	539	520	521
Bostadshyra kr/kvm	542	542	-	-
Lokalhyra kr/kvm	1 076	1 833	-	-
Driftskostnad, kr / kvm	559	492	482	585
Energikostnad, kr/kvm	299	254	264	244
Ränta, kr / kvm	19	13	18	21
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	97	97	-	112
Lån, kr / kvm	979	1 225	1 299	1 375
Räntekänslighet (%)	1,8	2,3	2,5	2,7
Snittränta (%)	1,93	1,03	1,37	1,59

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar/nedskrivningar samt årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomsättning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

*Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2022/2023, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2023/2024. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	2 869 512	14 732 863	3 572 526	1 788 209
Disposition enligt föreningsstämma			1 788 209	-1 788 209
Avsättning till underhållsfond		3 480 623	-3 480 623	
Ianspråktagande av underhållsfond		-6 485 455	6 485 455	
Årets resultat				-2 596 664
Vid årets slut	2 869 512	11 728 031	8 365 567	-2 596 664

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	5 360 735
Årets resultat före fondförändring	-2 596 664
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-3 480 623
Årets ianspråktagande av underhållsfond	6 485 455
Summa över/underskott	5 768 903

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	5 768 903
-----------------------------------	------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-07-01- 2023-06-30</i>	<i>2021-07-01- 2022-06-30</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	20 549 284	20 845 359
Övriga rörelseintäkter	3	9 386 211	7 638 571
Avsättning till medlemmarnas reparationsfond		-87 246	-194 617
Summa rörelseintäkter		29 848 249	28 289 313
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-27 376 596	-21 531 706
Övriga externa kostnader	7	-1 085 797	-1 046 665
Personalkostnader	8	-257 351	-434 237
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-3 127 752	-3 084 928
Summa rörelsekostnader		-31 847 496	-26 097 536
Rörelseresultat		-1 999 247	2 191 777
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		79 630	47 733
Räntekostnader och liknande resultatposter		-677 057	-451 301
Summa finansiella poster		-597 427	-403 568
Resultat efter finansiella poster		-2 596 674	1 788 209
Årets resultat		-2 596 664	1 788 209

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-06-30</i>	<i>2022-06-30</i>
--------------------	------------	-------------------	-------------------

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader	10,18	42 240 078	45 143 678
Inventarier, maskiner och installationer	11	4 692 908	4 734 211
Summa materiella anläggningstillgångar		46 932 986	49 877 889

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga fordringar		1 813 500	1 813 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 813 500	1 813 500

Summa anläggningstillgångar		48 746 486	51 691 389
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar		2 701	9 992
Övriga fordringar		477 486	354 137
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	2 654 416	700 279
Summa kortfristiga fordringar		3 134 603	1 064 408

Kassa och bank	13	10 365 662	20 711 828
-----------------------	----	-------------------	-------------------

Summa omsättningstillgångar		13 500 265	21 776 236
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		62 246 751	73 467 625
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-06-30</i>	<i>2022-06-30</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 869 512	2 869 512
Underhållsfond		11 728 031	14 732 863
Summa bundet eget kapital		14 597 543	17 602 375
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		8 365 567	3 572 526
Årets resultat		-2 596 664	1 788 209
Summa fritt eget kapital		5 768 903	5 360 735
Summa eget kapital		20 366 446	22 963 110
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	30 341 587	28 956 163
Summa långfristiga skulder		30 341 587	28 956 163
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	4 724 576	14 909 366
Leverantörsskulder		689 600	978 930
Medlemmarnas reparationsfond		1 733 491	1 996 277
Skatteskulder		57 481	78 706
Övriga skulder		812 611	116 524
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	3 520 959	3 468 549
Summa kortfristiga skulder		11 538 718	21 548 352
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		62 246 751	73 467 625

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-07-01- 2023-06-30</i>	<i>2021-07-01- 2022-06-30</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 999 237	2 191 778
Avskrivningar	3 127 752	3 084 928
	1 128 515	5 276 706
Erhållen ränta	79 630	47 733
Erlagd ränta	-677 057	-451 302
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	531 088	4 873 137
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-2 070 197	520 813
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	175 157	1 207 921
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 363 952	6 601 871
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-182 849	-306 310
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-182 849	-306 310
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	6 380 000	-
Amortering av låneskulder	-15 179 366	-2 647 546
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-8 799 366	-2 647 546
Årets kassaflöde	-10 346 167	3 648 015
Likvida medel vid årets början	20 711 829	17 063 814
Likvida medel vid årets slut	10 365 662	20 711 829

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag (K2).

Föreningen har ansökt och erhållit statligt hyresstöd avseende lämnade hyresrabatter. Detta redovisas som övrig intäkt enligt BFNs allmänna råd (BFNAR 2020:1)

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	15-70 år
Inventarier, maskiner och installationer	5-30 år

Not 2 Årsavgifter och hyror*

	2022-07-01- 2023-06-30	2021-07-01- 2022-06-30
Årsavgifter bostäder	19 053 561	19 053 563
Hyror bostäder	11 388	11 388
Hyror lokaler	434 497	744 125
Hyror p-platser/garage	1 023 190	1 014 516
Övriga objekt	26 648	21 767
Summa	20 549 284	20 845 359

*I not 2 redovisas enbart avgifts- och hyresintäkter, övriga debiterade intäkter redovisas i not 3.

Not 3 Övriga rörelseintäkter*

	2022-07-01- 2023-06-30	2021-07-01- 2022-06-30
Kommunikation	698 042	700 772
Vatten och energi	1 392	1 392
Vatten	102 123	-
El	760 692	602 128
Uppvärmning	6 738 894	5 663 661
Debiterad fastighetsskatt	3 931	13 176
Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal	14 700	15 900
Överlåtelseavgifter	68 488	45 418
Andrahandsuthyrningsavgifter	21 638	11 106
Övriga intäkter	976 311	466 396
Försäkringsersättningar	-	118 622
Summa	9 386 211	7 638 571

*I not 3 redovisas övriga debiterade intäkter, avgifts- och hyresintäkter redovisas i not 2.

Not 4 Reparationer

	2022-07-01- 2023-06-30	2021-07-01- 2022-06-30
Bostäder	-	1 916
Lokaler	8 780	29 669
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	74 415	197 130
Armaturer, gemensamma utrymmen	20 300	28 543
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	117 280	170 130
Övrigt, gemensamma utrymmen	22 553	10 692
VA & sanitet, installationer	137 084	114 528
Värme, installationer	108 643	108 523
Ventilation, installationer	58 438	82 152
El, installationer	63 544	119 611
Hiss	74 350	5 610
Övriga installationer	4 355	3 787
Huskropp	95 730	58 381
P-platser/garage	22 093	58 286
Vattenskador	-	169 613
Klottersanering	-	3 644
Skadedjur	-	14 140
Övrigt	2	2
Summa	807 567	1 176 357

Not 5 Planerat underhåll

	2022-07-01- 2023-06-30	2021-07-01- 2022-06-30
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	209 889	104 281
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	70 485
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	25 321	444 057
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	1 639 197
VA & sanitet, installationer	1 900 150	58 845
Ventilation, installationer	-	314 916
El, installationer	48 192	-
Hiss	194 817	-
Huskropp, tak	2 392 500	-
Huskropp, fönster	-	86 620
Markytor	1 566 277	6 665
P-platser/garage	148 309	-
Övrigt	-	11 915
Summa	6 485 455	2 736 981

Not 6 Driftskostnader

	2022-07-01- 2023-06-30	2021-07-01- 2022-06-30
Fastighetsskatt/-avgift	965 465	926 615
Teknisk förvaltning	3 897 701	3 852 771
Besiktningkostnader	25 497	578 830
Bevakningskostnader	39 808	92 908
Snöröjning	65 433	106 048
Serviceavtal	234 839	302 848
Förbrukningsinventarier	-	11 349
Förbrukningsmaterial	155 783	122 267
Övriga utgifter för köpta tjänster	90 853	119 587
El	2 728 104	2 231 658
Uppvärmning	6 110 334	5 304 089
Vatten och avlopp	1 865 052	1 557 783
Avfallshantering	629 693	529 998
Försäkringar	448 459	583 590
Systematiskt brandskyddsarbete	-	1 849
Tomträttsavgälder	2 169 698	629 140
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	699	8 861
Kommunikationskostnader	656 156	658 176
Summa	20 083 574	17 618 368

Not 7 Övriga externa kostnader

	2022-07-01- 2023-06-30	2021-07-01- 2022-06-30
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	162 209	17 134
Kontorsmateriel och trycksaker	6 532	12 325
Tele och post	80 735	63 187
Förvaltningskostnader	711 730	829 142
Revision	29 123	26 046
Självrisker vid skada	43 787	-
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	-	125
Jurist- och advokatkostnader	-	42 681
Bankkostnader	6 265	8 988
IT-tjänster	31 913	39 144
Övriga externa kostnader	13 503	7 894
Summa	1 085 798	1 046 665

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2022-07-01- 2023-06-30	2021-07-01- 2022-06-30
Styrelsearvoden	50 000	50 000
Föreningsvald revisor	6 000	6 000
Valberedning	6 000	6 000
Övriga arvoden	210 263	304 315
Summa	272 263	366 315
Sociala avgifter	14 912	67 922
Summa	287 175	434 237

Not 9 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-07-01- 2023-06-30	2021-07-01- 2022-06-30
Byggnader	2 903 600	2 903 599
Inventarier, maskiner och installationer	224 152	181 329
Summa	3 127 752	3 084 928

Not 10 Byggnader

	2023-06-30	2022-06-30
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	122 145 379	122 145 379
	122 145 379	122 145 379
Utgående anskaffningsvärden	122 145 379	122 145 379
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Byggnader	-77 001 701	-74 098 102
	-77 001 701	-74 098 102
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-2 903 600	-2 903 599
	-2 903 600	-2 903 599
Utgående avskrivningar	-79 905 301	-77 001 701
Redovisat värde	42 240 078	45 143 678
Varav		
Byggnader	42 240 078	45 143 678
Taxeringsvärden		
Bostäder	387 000 000	387 000 000
Lokaler	8 357 000	8 357 000
Totalt taxeringsvärde	395 357 000	395 357 000
Varav byggnader	251 000 000	251 000 000

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	<i>2023-06-30</i>	<i>2022-06-30</i>
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	5 195 576	4 889 266
	5 195 576	4 889 266
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	182 849	306 311
	182 849	306 311
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	5 378 425	5 195 577
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-461 365	-280 037
	-461 365	-280 037
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-224 152	-181 329
	-224 152	-181 329
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-685 517	-461 366
 Redovisat värde	4 692 908	4 734 211

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<i>2023-06-30</i>	<i>2022-06-30</i>
Förutbetalda kostnader	2 654 416	700 279
Summa	2 654 416	700 279

Not 13 Kassa och bank

	<i>2023-06-30</i>	<i>2022-06-30</i>
Kassa	-	9 757
Transaktionskonto Handelsbanken	3 364 944	6 029 278
Placeringskonto SBAB	7 000 718	14 672 793
Summa	10 365 663	20 711 828

Not 14 Förfall fastighetslån

	2023-06-30	2022-06-30
Förfaller inom ett år från balansdagen	4 724 576	14 909 366
Förfaller 2-5 år från balansdagen	30 341 587	28 956 163
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	35 066 163	43 865 529

Not 15 Fastighetslån

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetslån	35 066 163	43 865 529
Summa	35 066 163	43 865 529

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,22 %	Löst	4 117 000	-	4 117 000	-
Stadshypotek	1,29 %	2024-01-30	3 683 976	-	308 400	3 375 576
Stadshypotek	0,83 %	2024-12-30	957 587	-	-	957 587
Stadshypotek	1,25 %	Löst	6 470 000	-	6 470 000	-
Stadshypotek	1,22 %	Löst	3 024 966	-	3 024 966	-
SBAB	0,79 %	2025-05-09	8 500 000	-	-	8 500 000
SBAB	0,83 %	2026-05-15	6 897 000	-	484 000	6 413 000
SBAB	0,67 %	2024-07-17	6 715 000	-	255 000	6 460 000
SBAB	1,25 %	2027-02-15	3 500 000	-	250 000	3 250 000
Stadshypotek	4,08 %	2027-09-30	-	6 380 000	270 000	6 110 000
Summa			43 865 529	6 380 000	15 179 366	35 066 163

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	326 199	346 206
Upplupna räntekostnader	141 608	27 317
Förutbetalda intäkter	2 546 897	2 429 642
Upplupna revisionsarvoden	28 400	26 000
Upplupna driftskostnader	477 855	639 384
Summa	3 520 959	3 468 549

Not 17 Händelser efter räkenskapsår

Föreningen förändrade årsavgifterna den 1 juli 2023 då avgifterna höjdes med 8 %.

Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**Ställda säkerheter**

	2023-06-30	2022-06-30
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	92 675 000	92 675 000
Summa ställda säkerheter	92 675 000	92 675 000
I eget förvar	25 996 000	25 996 000

Underskrifter

Norrköping, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Anne Karlsson
Styrelseordförande

Pia Rehnström

Thomas Andersson

Anders Frick

Magnus Dure

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift
KPMG AB

Daniel Önell
Auktoriserad revisor

Maria Johansson
Förtroendevald revisor



Brf Sandstugan, årsredovisning 220701-230630








Antal sidor: 18
Verifikationsdatum: Nov 16 2023 03:22PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 6555E2B4C0988
NOV 16 2023 03:22PM



Nov 16 2023 10:57AM	Tova Andersson skickade dokumentet till deltagarna
Nov 16 2023 11:18AM	Anne Karlsson granskade dokumentet:
Nov 16 2023 11:50AM	 ANNE KARLSSON signerade dokumentet
Nov 16 2023 12:15PM	Pia Rehnström granskade dokumentet:
Nov 16 2023 12:16PM	 PIA REHNSTRÖM signerade dokumentet
Nov 16 2023 11:53AM	Thomas Andersson granskade dokumentet:
Nov 16 2023 11:54AM	 THOMAS ANDERSSON signerade dokumentet
Nov 16 2023 12:01PM	Anders Frick granskade dokumentet:
Nov 16 2023 12:04PM	 Anders Vilhelm Frick signerade dokumentet
Nov 16 2023 01:28PM	Magnus Dure granskade dokumentet:
Nov 16 2023 01:35PM	 MAGNUS DURE signerade dokumentet
Nov 16 2023 03:18PM	Maria Johansson granskade dokumentet:
Nov 16 2023 03:19PM	 Maria Johansson signerade dokumentet
Nov 16 2023 03:20PM	Daniel Önell granskade dokumentet:
Nov 16 2023 03:22PM	 Daniel Kenneth Önell signerade dokumentet
Nov 16 2023 03:22PM	Dokumentet har signerats



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sandstugan, org. nr 725000-3501

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sandstugan för räkenskapsåret 2022-07-01—2023-06-30.

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 30 juni 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för räkenskapsåret 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 Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt 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 uppger, 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att 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 Bostadsrättsföreningen Sandstugan för räkenskapsåret 2022-07-01—2023-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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 fortlöpa 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 trygghande 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 ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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.

Linköping den 16 november 2023

KPMG AB

DocuSigned by:

Daniel Önell

AD817D29304E43C...

Daniel Önell

Auktoriserad revisor

DocuSigned by:

Maria Johnsson

723F3DA9B008496...

Maria Johnsson

Förtroendevald revisor

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråkta medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!

info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

