

Årsredovisning 2021

BRF Sanda Backe i Väsby



Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	2
Resultatdisposition	2
Ekonomi	3
Resultaträkning	3
Balansräkning - Tillgångar	4
Balansräkning - Eget kapital och skulder	5
Noter	6
Underskrifter	8
Revisionsberättelse	10

Styrelsen för BRF Sanda Backe i Väsby får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten Brf Sanda Backe i Väsby är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger och förvaltarfastigheten Sanda 1:265 i Upplands Väsby Kommun omfattande 5 byggnadskroppar med 14 lägenheter i form av par- och radhus.

Taxeringsvärde 2021-12-31 var 49 980 000 SEK varav mark 18 604 000 SEK och byggnad 31 940 000 SEK.

Föreningens verksamhet och ändamål Bostadsrättsföreningens syfte är att upplåta lägenheter åt medlemmarna utan begränsning i tid.

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

Föreningen har sitt säte i Upplands Väsby.

Väsentliga händelser

Styrelsen har under 2021 haft några förändringar i sammansättningen och hållit en extra stämma för att välja in ny ordförande då föregående flyttade ifrån föreningen.

Kassaflödet för föreningen har fortsatt varit positiv och styrelsen har haft som strategi att använda kassan för att finansiera kommande underhåll.

Då föreningen bildades under 2015 och våra hus är relativt nya har inga större underhåll behövts under året. Styrelsen har startat arbetet med att skapa en uppdaterad underhållsplan och kommer att använda den som underlag till kommande underhåll samt i budgetarbetet för kommande år.

Under året har styrelsen gjort en sanering samt anlitat trädgårdsskötsel för att ta hand om våra gemensamma ytor.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid årets början:	25
Tillkommande medlemmar:	2
Antalet utträden:	1
Antalet medlemmar vid årets slut:	26

Under året har 1 lägenhet överlåtit.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	803	803	809	802
Resultat efter finansiella poster	-162	-425	-149	-155
Soliditet (%)	72,1	72,0	72,0	72,0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 838 kvm bostadsyta.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	42 300 000	143 560	-955 767	-425 180	41 062 613
Avsättning till fond för yttre underhåll		131 760	-131 760		0
Disposition av föregående års resultat:			-425 180	425 180	0
Årets resultat				-162 227	-162 227
Belopp vid årets utgång	42 300 000	275 320	-1 512 707	-162 227	40 900 386

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Ansamlad resultat	-1 512 707
Årets resultat	-162 227
	-1 674 934

Behandlas så att

Stadseenlig avsättning till fond för yttre underhåll	131 760
I ny räkning överföres	-1 806 694
	-1 674 934

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

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		803 448	803 339
Övriga rörelseintäkter		0	50
Summa rörelseintäkter		803 448	803 389
Rörelsekostnader			
Driftkostnader		-216 319	-438 240
Övriga externa kostnader		-26 159	-41 645
Personalkostnader och arvoden	2	-41 068	-41 068
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-550 888	-550 888
Summa rörelsekostnader		-834 434	-1 071 841
Rörelseresultat		-30 986	-268 452
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21	28
Räntekostnader och liknande resultatposter		-131 262	-156 756
Summa finansiella poster		-131 241	-156 728
Resultat efter finansiella poster		-162 227	-425 180
Resultat före skatt		-162 227	-425 180
Årets resultat		-162 227	-425 180

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	55 502 857	56 053 745
Summa materiella anläggningstillgångar		55 502 857	56 053 745
Summa anläggningstillgångar		55 502 857	56 053 745
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		118	118
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		12 968	12 653
Summa kortfristiga fordringar		13 086	12 771
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 207 585	988 397
Summa kassa och bank		1 207 585	988 397
Summa omsättningstillgångar		1 220 671	1 001 168
SUMMA TILLGÅNGAR		56 723 528	57 054 913

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		42 300 000	42 300 000
Fond för yttre underhåll		275 320	143 560
Summa bundet eget kapital		42 575 320	42 443 560
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 512 707	-955 767
Årets resultat		-162 227	-425 180
Summa fritt eget kapital		-1 674 934	-1 380 947
Summa eget kapital		40 900 386	41 062 613
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	4, 5	11 606 456	11 742 150
Summa långfristiga skulder		11 606 456	11 742 150
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	4, 5	4 091 496	4 122 810
Leverantörsskulder		26 598	28 520
Övriga skulder		0	4 740
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		98 592	94 080
Summa kortfristiga skulder		4 216 686	4 250 150
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		56 723 528	57 054 913

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar görs över den förväntade nyttjandeperioden.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
-----------	--------

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obesktade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Personalkostnader och arvoden

	2021	2020
Styrelsearvode och sociala avgifter		
Styrelsearvode	31 250	31 250
Sociala avgifter	9 818	9 818
	41 068	41 068

Not 3 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	58 900 000	58 900 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	58 900 000	58 900 000
Ingående avskrivningar	-2 846 255	-2 295 367
Årets avskrivningar	-550 888	-550 888
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 397 143	-2 846 255
Utgående redovisat värde	55 502 857	56 053 745
Taxeringsvärden byggnader	31 940 000	34 100 000
Taxeringsvärden mark	18 040 000	18 604 000
	49 980 000	52 704 000

Not 4 Övriga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Swedbank	0,77	2023-08-25	3 924 488	3 966 240
Swedbank	0,687	Rörligt	3 924 488	3 966 240
Swedbank	0,77	2023-08-25	3 924 488	3 966 240
Swedbank	1,02	2025-08-25	3 924 488	3 966 240
			15 697 952	15 864 960
Kortfristig del av långfristig skuld			164 008	156 570

Om fem år beräknas skuld till kreditinstitut uppgå till 14,9 mkr.

I balansräkningen redovisas lån som förfaller eller villkorsändras under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från ÅRL.

I noten så redovisas planerad amortering som kortfristig skuld.

Not 5 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	16 800 000	16 800 000
	16 800 000	16 800 000

Upplands Väsby 2022 -

Joel Dutt
Ordförande

Linn Horster
Ledamot

Verya Ostovar
Ledamot

Gustav Tilgus
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2022 -

Joel Erixon
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Linn Britt Maria Horster (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19850528xxxx

IP: 62.119.xxx.xxx

2022-04-29 13:11:04 UTC



VERVA OSTOVAR (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19840806xxxx

IP: 83.140.xxx.xxx

2022-04-29 14:22:16 UTC



Gustav Erik Tilgus (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19760311xxxx

IP: 195.198.xxx.xxx

2022-04-30 08:26:44 UTC



JOEL DUTT (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19791129xxxx

IP: 83.226.xxx.xxx

2022-05-02 19:30:56 UTC



JOEL ERIXON (SSN-validerad)

Extern Revisor

Serienummer: 19791031xxxx

IP: 217.119.xxx.xxx

2022-05-03 06:32:13 UTC



Penneo dokumentnyckel: CK7YF-DPFGG-EHVWC-KEYIV-EAOGZ-JGX0L

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sanda Backe i Väsby
Org.nr. 769623-3712

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sanda Backe i Väsby för år 2021.

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 2021 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 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.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra uttalanden. 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. 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 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 de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 Sanda Backe i Väsby för år 2021 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och 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 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder vi 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 vår professionella 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.

Göteborg den dag som framgår av
vår elektroniska signatur

BDO Göteborg AB

Joel Erixon

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

03.05.2022 08:32

SENT BY OWNER:

Joel Erixon · 29.04.2022 14:51

DOCUMENT ID:

SJWTSPKS9

ENVELOPE ID:


r1hSkDtB5-SJWTSPKS9

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2021 - BRF Sanda Backe i Väsby.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOEL ERIXON	 Signed	03.05.2022 08:32	eID	Swedish BankID (DOB: 31/10/1979)
joel.erixon@bdo.se	Authenticated	03.05.2022 08:32	Low	IP: 217.119.170.26

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed