

Årsredovisning
för
Brf Sanda Backe

769623-3712

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Sanda Backe får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sanda Backe i Väsby får härmed avge årsredovisning för verksamhetsår 2018-01-01 - 2018-12-31.

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

Taxeringsvärde 2018-12-31 var avseende mark 1 169 000 SEK

Taxeringsvärde avseende byggnad var per 2018-12-31 inte fastställt av Skatteverket.

Föreningens verksamhet och ändamål

Bostadsrättsföreningens syfte är att upplåta lägenheter åt medlemmarna utan begränsning i tid.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid årets början	26
Antalet tillkommande medlemmar	4
Antalet avgående medlemmar	4
Antalet medlemmar vid årets utgång	26

Styrelse efter ordinare föreningsstämma 2018:

Sebastian Cohen, ordförande

Daniel Ahlstrand, ledamot

Verya Ostovar, Ledamot

Samer Kadhum, Ledamot

Sandra Styverts, Ledamot

Susanne Chermat, suppleant

Revisor:

Lennart Persson

Föreningen har sitt säte i Stockholm

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Arbetet mot TB/Sidskogen gällande besiktningen och de punkter som ej är åtgärdade har fortsatt.
- Energideklarationen är genomförd genom anticimex
- Kommunen har nu godkänt våra hus, det interimistiska beslutet har övergått till ett "beslut"

- Bytet av förvaltare genomförs vid årsskiftet

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016
Nettoomsättning	802	800	796
Resultat efter finansiella poster	-155	-275	-232
Soliditet (%)	72,0	72,0	72,0

Förändring av eget kapital

	Medlems insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	42 300 000	11 800	-244 193	-275 375	41 792 232
Balanseras i ny räkning			-275 375	275 375	0
Årets resultat				-155 336	-155 336
Belopp vid årets utgång	42 300 000	11 800	-519 568	-155 336	41 636 896

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-519 568
årets förlust	-155 336
	-674 904

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-674 904
	-674 904

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

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		802 098	799 824
Övriga rörelseintäkter		23 557	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		825 655	799 824
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-116 655	-124 610
Övriga externa kostnader	3	-29 468	-132 327
Personalkostnader		-45 666	-29 438
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-550 888	-550 888
Summa rörelsekostnader		-742 677	-837 263
Rörelseresultat		82 978	-37 439
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-238 314	-237 936
Summa finansiella poster		-238 314	-237 936
Resultat efter finansiella poster		-155 336	-275 375
Resultat före skatt		-155 336	-275 375
Årets resultat		-155 336	-275 375

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	57 155 521	57 706 409
Summa materiella anläggningstillgångar		57 155 521	57 706 409
Summa anläggningstillgångar		57 155 521	57 706 409
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	152 410
Övriga fordringar		118	21
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	3 940
Summa kortfristiga fordringar		118	156 371
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		726 389	514 802
Summa kassa och bank		726 389	514 802
Summa omsättningstillgångar		726 507	671 173
SUMMA TILLGÅNGAR		57 882 028	58 377 582

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		42 300 000	42 300 000
Fond för yttre underhåll		11 800	11 800
Summa bundet eget kapital		42 311 800	42 311 800
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-519 568	-244 193
Årets resultat		-155 336	-275 375
Summa fritt eget kapital		-674 904	-519 568
Summa eget kapital		41 636 896	41 792 232
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	16 167 662	16 324 232
Summa långfristiga skulder		16 167 662	16 324 232
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		0	3 940
Skatteskulder		0	11 690
Övriga skulder		1	13 758
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		77 469	231 730
Summa kortfristiga skulder		77 470	261 118
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 882 028	58 377 582

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

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningstider används:

Typ	Antal år
Byggnad	100

Fordringar är redovisade till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Nyckeltalsdefinitioner:

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt

Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital

Not 2 Driftskostnader

	2018	2017
Vatten och Avlopp	39 580	41 888
Yttre miljö	7 600	7 750
Renhållning	0	4 231
Fastighetsförsäkring	30 947	28 121
Ekonomisk förvaltning	18 752	18 752
Övriga förvaltningskostnader	19 776	23 868
	116 655	124 610

Not 3 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Övriga kostnader	9 183	4 212
Ersättningar till revisor	13 125	12 500
Konsultarvoden	0	61 250
Bankkostnader	3 140	3 165
Fastighetskatt/Fastighetsavgift justering 2015	0	51 200
Föreningsavgifter	4 020	0
	29 468	132 327

Not 4 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	58 900 000	58 900 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	58 900 000	58 900 000
Ingående avskrivningar	-1 193 591	-642 703
Årets avskrivningar	-550 888	-550 888
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 744 479	-1 193 591
Utgående redovisat värde	57 155 521	57 706 409
Taxeringsvärden byggnader	34 100 000	0
Taxeringsvärden mark	18 604 000	1 169 000
	52 704 000	1 169 000

Not 5 Skulder till kreditinstitut

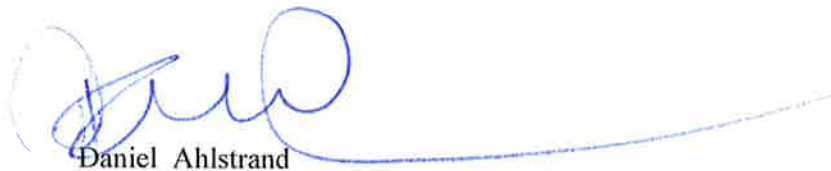
	2018-12-31	2017-12-31
Swedbank Hypotek 1,29%, villkorsändringsdag 2019-08-24	4 039 306	4 081 058
Swedbank Hypotek 1,44%, villkorsändringsdag 2019-08-23	4 049 744	4 081 058
Swedbank Hypotek 1,51%, villkorsändringsdag 2019-08-23	4 039 306	4 081 058
Swedbank Hypotek 1,74%, villkorsändringsdag 2020-08-25	4 039 306	4 081 058
	16 167 662	16 324 232

Not 6 Ställda säkerheter

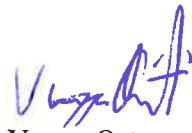
	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	16 800 000	16 800 000
	16 800 000	16 800 000

UNDERSKRIFTER


23/4-19
Sebastian Cohen
Ordförande


Daniel Ahlstrand


Sandra Styverts


Verya Ostovar


Samer Kadhum

Min revisionsberättelse har lämnats 30 april 2019.



Lennart Persson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sanda Backe i Väsby för år 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 31 december 2018 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 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

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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför

granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Bostadsrättsföreningen Sanda Backe i Väsby för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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.

Revisorers 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 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 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.

Göteborg den 30 april 2019



Lennart Persson
Auktoriserad revisor