

Årsredovisning

Brf Sanda Backe

769623-3712

Styrelsen för Brf Sanda Backe får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Noter	7 - 8
- Underskrifter	9



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature on the left and several smaller ones on the right, some appearing to be 'SD'.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sanda Backe i Väsby får härmed avge årsredovisning för verksamhetsår 2016-01-01 - 2016-12-31.

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 2016-12-31 var avseende mark 1 169 000 SEK

Taxeringsvärde avseende byggnad var per 2016-12-31 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	0
Antalet avgående medlemmar	0
Antalet medlemmar vid årets utgång	26

Styrelse efter ordinare föreningsstämma 2015:

Sebastian Cohen, ordförande

Samir Dridi, ledamot

Daniel Ahlstrand, Ledamot

Joel Dutt, ledamot

Toni Salikoski, suppleant

Revisor:

Lennart Persson

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1601-1612	1501-1512	1401-1412
Nettoomsättning	796	133	0
Resultat efter finansiella poster	-232	-12	0
Soliditet %	72	72	0

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	42 300 000	11 800		-11 696
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-11 696	11 696
Årets resultat				-232 497
Belopp vid årets utgång	42 300 000	11 800	-11 696	-232 497

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-11 696
Årets resultat	-232 497
<i>Summa</i>	<i>-244 193</i>

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-244 193
<i>Summa</i>	<i>-244 193</i>

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature at the top, and initials 'SD', 'DA', and 'D.' below it.

RESULTATRÄKNING

1

		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Årsavgifter		796 404	133 305
Övriga rörelseintäkter	2	–	280 026
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		796 404	413 331
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-221 949	-14 138
Övriga externa kostnader	4	-22 540	-280 026
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	5	-550 888	-91 815
Summa rörelsekostnader		-795 377	-385 979
Rörelseresultat		1 027	27 352
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11	–
Räntekostnader		-233 535	-39 048
Summa finansiella poster		-233 524	-39 048
Resultat efter finansiella poster		-232 497	-11 696
Resultat före skatt		-232 497	-11 696
Årets resultat		-232 497	-11 696

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "SD" and "DA".

BALANSRÄKNING

1

		2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	58 257 297	58 808 185
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>58 257 297</i>	<i>58 808 185</i>
Summa anläggningstillgångar		58 257 297	58 808 185
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		133 304	–
Övriga fordringar		5 011	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		–	8 671
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>138 315</i>	<i>8 671</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		415 499	205 989
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>415 499</i>	<i>205 989</i>
Summa omsättningstillgångar		553 814	214 660
SUMMA TILLGÅNGAR		58 811 111	59 022 845

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large stylized signature, a smaller signature, and the initials "SD" and "DH".

	2016-12-31	2015-12-31
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
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>42 311 800</i>	<i>42 311 800</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-11 696	-
Årets resultat	-232 497	-11 696
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-244 193</i>	<i>-11 696</i>
Summa eget kapital	42 067 607	42 300 104
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	6 16 491 240	16 658 248
Summa långfristiga skulder	16 491 240	16 658 248
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	8 940	-
Skatteskulder	11 690	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	231 634	64 493
Summa kortfristiga skulder	252 264	64 493
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	58 811 111	59 022 845

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningstid används.

Typ	Antal år
Byggnad	100

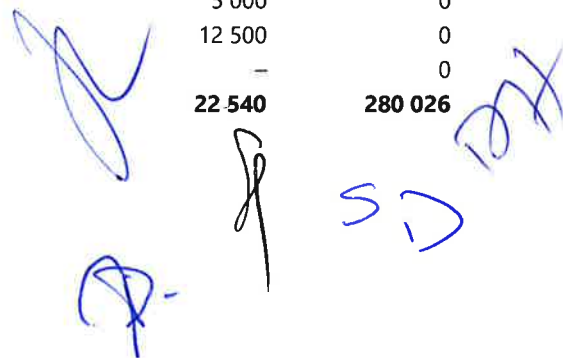
Fordringar

Fordringar är redovisade till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 2 Övriga rörelseintäkter	2016	2015
Pansättningsavgift	880	–
Övriga intäkter	–	280 027
	880	280 027

Not 3 Driftskostnader	2016	2015
Vatten och Avlopp	91 887	711
Yttre miljö	28 392	0
Renhållning	4 710	566
Fastighetsförsäkring	35 680	4 336
Fastighetsavg/skatt	11 690	0
Ekonomisk förvaltning	23 223	8 525
Övriga förvaltningskostnader	26 367	0
	221 949	14 138

Not 4 Övriga externa kostnader	2016	2015
Övriga kostnader	5 040	280 026
Ersättningar till styrelse som inte är styrelse arvode	5 000	0
Ersättningar till revisor	12 500	0
	–	0
	22 540	280 026



Not 5	Byggnader och mark	2016	2015
	Ingående anskaffningsvärden	58 900 000	58 900 000
	Utgående anskaffningsvärden	58 900 000	58 900 000
	Ingående avskrivningar	-91 815	-
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-550 888	-91 815
	Utgående avskrivningar	-642 703	-91 815
	Redovisat värde	58 257 297	58 808 185
	Taxeringsvärde byggnad (ej fastställt)	0	-
	Taxeringsvärde mark	1 169 000	-

Not 6	Skulder till kreditinstitut	2016-12-31	2015-12-31
	<i>Långfristiga skulder</i>		
	Swedbank Hypotek 1,1%, villkorsändringsdag 2017-08-25	4 122 810	0
	Swedbank Hypotek 1,29%, villkorsändringsdag 2018-08-24	4 122 810	0
	Swedbank Hypotek 1,51%, villkorsändringsdag 2019-08-23	4 122 810	0
	Swedbank Hypotek 1,74%, villkorsändringsdag 2020-08-25	4 122 810	0
	Lån innan färdigställande	0	16 658 248
	Summa	16 491 240	16 658 248

Not 7	Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckning	16 800 000 16 800 000	16 800 000 16 800 000
	Summa ställda säkerheter	16 800 000	16 800 000

Handwritten signatures in blue ink, including a large signature on the left, a smaller one in the middle, and initials 'SD' and 'DN' on the right.

UNDERSKRIFTER

Upplands Väsby 2017-05-20

Sebastian Cohen



Joel Dutt



Josefin Lilja

Min revisionsberättelse har lämnats 30/5 2017.



Lennart Persson
Auktoriserad revisor

Samir Dridi



Daniel Ahlstrand



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 2016.

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 2016 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 på fel.

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 på fel, 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att

utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 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 2016 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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.

Revisorns 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.

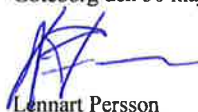
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 maj 2017



Lennart Persson