

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Sandkilen, org.nr. 714400-1539, får härmed lämna följande redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2021-01-01—2021-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2021

Brf Sandkilen bildades 1963-12-06, föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-06-17 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-21.

Verksamhet

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

Allmänt

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Styrelse, valberedning, revisorer och övriga funktionärer

<i>Ordförande:</i>	Reine Gustafsson
<i>Vice Ordförande:</i>	Margareta Hammarqvist
<i>Sekreterare:</i>	Karmena Jukic
<i>Ledamöter:</i>	Michael Wolhardt 1/1 – 17/6 : Per Mattsson 17/6 – Kjell Malmhäll 1/1 – 17/6 : Linus Englund 17/6 – 10/9
<i>Suppleanter:</i>	Per Mattsson 1/1 – 17/6 : Andreas Nyberg 17/6 – Rein Kurdla 1/1 – 17/6 : Sara Lindqvist 17/6 –
<i>Valberedning:</i>	Anette Malmström Aghbal Safari
<i>Auktoriserad redovisningskonsult:</i>	Redovisningsfirma JEF Holding AB i Stockholm.
<i>Revisorssuppleant:</i>	Verksamhetsansvarig är Jan-Erik Forsberg.
<i>Ekonomi:</i>	Annelie Larsson Firma Jarmo Rehn

Sammanträden/möten

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden samt ett konstituerande möte. Årsmötet avhölls den 17 juni utanför Sandgatan 3 B med 49 närvarande, varav 43 var röstberättigade.

Fastigheterna: förvaltning, försäkring, tjänster m.m.

Marken och byggnaderna med fastighetsbeteckningen Sandkilen 1 och Sandkilen 2, Norrtälje, ägs av föreningen och förvaltas av föreningens styrelse. Brf Sandkilen är fullvärdesförsäkrad genom försäkringsbolaget If Skadeförsäkring AB och tecknar ett gemensamt bostadsrättstillägg åt sina medlemmar. I försäkringen ingår även olycksfallsförsäkring, Anticimex skadedjursförsäkring samt momentet styrelseansvar.

Föreningen har tecknat avtal med ett antal företag för utförande av vissa andra tjänster: *Lokalvård:* DaCor Tjänster AB. *Fastighetsjour:* REDAB. *El- & Fjärrvärme:* Norrtälje Energi. *Energioptimering:* Siemens AB. *Kontroll & service på värmepumpar:* KlimatKonsult. *Ventilation:* Friska Fläktar. *TV & Bredband:* TELIA. *Lås & Nycklar:* Norrtälje Låsservice AB. *Service på hissen i hus 19:* Roslagens Hiss AB. *Avfallshantering:* Prezero Recycling AB & Norrtälje kommun. *Fastighetsskötsel:* JRF Mark AB.

Taxeringsvärde

Byggnader	123 930 000 kronor	
Mark	<u>56 483 000 kronor</u>	Summa: 180 413 000 kronor.

Brf Sandkilen omfattar 10 bostadshus, som sammanlagt innehåller 24 trappuppgångar och 197 lägenheter (lgh):

Antal lägenheter med 1, 2, 3, 4 eller 5 rum och kök (rok)

	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa	
I hus 1-17	12	69	57	31	5	174	(byggår 1964-65)
I hus 19 (höghuset):	1	12	10	-	-	23	(byggår 1989-90)
Summa	13	81	67	31	5	197	

Brf Sandkilens totala bostadsyta omfattar 14 243 kvm och tomtens areal 35 575 kvm.

Ägarbyten

Under året har 16 lägenhetsöverlåtelse ägt rum: 2 ettor, 6 tvåor, 6 treor och 2 fyror.

Genomsnittligt kvm-pris: ettorna 35 989 kr/kvm, tvåorna: 27 143 kr/kvm, treorna: 26 698 kr/kvm och fyror 24 131 kr/kvm.

Väsentliga händelser under året

Fastighetsskötsel har gått över till entreprenad.

Installation av boknings och passagesystem för tvättstugor och trappuppgångar har inletts.

Arbete med OVK – obligatorisk ventilationskontroll har inletts.

Tvättning av fasad.

Planerade projekt under år 2022

Renovering av grovtvättstugan och torkrummet.

Färdigställning av bognings- och passagesystemet.

Värmepumparna byts ut.

Nya maskiner till grovtvättstugan.

Rensning av imkanaler från köksfläktarna.

Nedstigningsluckor från yttertak till vindar enligt OVK-krav.

Tvättning av fasader.

Framtida större projekt

Laddstationer för elbilar.

Modernisering av inomhusbelysningen i källarutrymmen.

Målning av trapphusens väggar i hus 1-19.

Installation av solceller.

Föreningens hemsida: www.brf.sandkilen.se

Föreningens e-postadress: brf.sandkilen@telia.com

Flerårsöversikt

		2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	tkr	10 763	10 751	10 829	10 234	10 243
Resultat efter finansiella poster	tkr	1 000	-1 195	-656	-2161	521
Balansomslutning	tkr	78 453	77 871	79 680	80 774	83 400
Soliditet	%	30,1	31,1	31,2	34,4	33,1
Kassalikviditet	%	257,3	151,9	189,0	219,2	338

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep.fond	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Eget kapital 2020-12-31	4 161 478	1 231 091	25 029 544	-6 218 868	
Omföring till yttre rep.fond		126 000		-452 000	
V.M. uppskrivningsfond				-125 148	
Disposition från yttre rep.fond					
Disposition enligt föreningens stadgar		326 000		-1 353 599	
Omföring till inre rep.fond				-126 000	
Årets resultat					1 000 037
Eget kapital 2021-12-31	4 161 478	1 683 091	25 029 544	-8 275 615	1 000 037

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-8 275 615
Årets resultat	1 000 037
Reservering till yttre reparationsfond	-326 000
Summa till stämmans förfogande	-7 601 578

Styrelsen föreslår följande disposition:

Stämman att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-7 601 578
-------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	10 763 399	10 751 301
Summa rörelseintäkter		10 763 399	10 751 301
Rörelsens kostnader			
Fastighetskötsel	2	-494 300	-528 779
Reparationer och underhåll	3	-491 859	-2 812 173
Taxebundna kostnader	4	-4 397 394	-3 864 877
Övriga driftkostnader	5	-936 512	-914 180
Fastighetsavgift / -skatt	6	-321 553	-315 643
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	7	-591 615	-500 345
Tillsynsavgifter	8	-124 008	0
Personalkostnader	9	-515 898	-972 931
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	10	-990 864	-1 121 102
Summa rörelsekostnader		-8 864 003	-11 030 030
Rörelseresultat		1 899 396	-278 729
Finansiella poster			
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-899 359	-916 457
Summa finansiella poster		-899 359	-916 457
Resultat efter finansiella poster		1 000 037	-1 195 186
Resultat före skatt		1 000 037	-1 195 186
Skatter			
Uttagsskatt		0	-158 413
Årets resultat		1 000 037	-1 353 599

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	73 124 165	74 078 752
Maskiner och andra tekniska anläggningar	11	33 125	65 885
Inventarier, verktyg och installationer	12	233 764	199 228
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>73 391 054</u>	<u>74 343 865</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>73 391 054</u>	<u>74 343 865</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts -/ kundfordringar		43 608	48 296
Avräkning skatter & avgifter		29 383	43 846
Skattefordringar		92 219	98 397
Övr. förutbetalda kostnader		0	336
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		110 578	111 708
Summa		<u>275 788</u>	<u>302 583</u>
Kassa och bank	13	4 786 463	3 224 800
Summa omsättningstillgångar		<u>5 062 251</u>	<u>3 527 383</u>
Summa tillgångar		<u>78 453 305</u>	<u>77 871 248</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser och emissionsinsatser		4 161 478	4 161 478
Uppskrivningsfond		25 029 544	25 029 544
Fond för yttre underhåll		1 683 091	1 231 091
Summa bundet eget kapital		30 874 113	30 422 113
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 275 614	-6 218 868
Årets resultat		1 000 037	-1 353 599
Summa fritt eget kapital		-7 275 577	-7 572 467
Summa eget kapital		<u>23 598 536</u>	<u>22 849 646</u>
Avsättningar			
Inre rep.fond	14	1 346 799	1 265 771
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	46 285 149	43 081 807
Summa långfristiga skulder		46 285 149	43 081 807
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		5 255 662	8 867 508
Leverantörskulder		212 953	139 333
Personalens skatter och avgifter		29 383	43 846
Övriga kortfristiga skulder		7 926	190 428
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 716 897	1 432 909
Summa kortfristiga skulder		7 222 821	10 674 024
Summa eget kapital och skulder		<u>78 453 305</u>	<u>77 871 248</u>

Tilläggsupplysningar

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Följande avskrivningstider har tillämpats:

Anläggningstillgångar	Typ av plan	Antal år
Byggnader	Linjär	200 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Linjär	10-30 år
Inventarier och verktyg	Linjär	5 år

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av underhållsplan och föreningens stadgar.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Samma värderingsprinciper har används som föregående år.

Inkomstskatt

Brf Sandkilen, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, en s.k. äkta bostadsrättsförening belastas inte med inkomstskatt.

Definition av nyckeltal

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter, hyror mm	10 112 640	10 131 227
Elavgifter	550 722	552 099
Överlåtelse-/ pantsättningsavgifter etc.	100 037	67 975
Summa	10 763 399	10 751 301
Not 2 Fastighetsskötsel		
Lokalvård	243 638	211 955
Hiss	17 240	16 662
Utemiljö	198 093	142 328
Ventilation	35 329	157 834
Summa	494 300	528 779
Not 3 Reparationer och underhåll		
Tvättmaskiner	22 339	40 794
Arbetsmaskiner	13 797	5 929
Vattenskada	0	33 575
Renovering av tak och tilläggsisolering av vindsutrymmen	0	1 709 550
Reparationer fastighet	455 723	1 022 325
Summa	491 859	2 812 173
Not 4 Taxebundna kostnader		
Vatten och avlopp	1 341 149	1 372 529
El värmepumpar	718 539	664 421
El fastighet	912 208	757 260
Fjärrvärme 1-17	1 075 352	740 809
Fjärrvärme 19	126 271	91 993
Avfallshantering	223 875	237 865
Summa	4 397 394	3 864 877

2021-12-31 2020-12-31

Not 5 Övr. driftkostnader

Försäkringspremier	200 395	187 663
Telia Digital TV	711 894	717 408
Övriga fastighetskostnader	24 223	9 109
Summa	936 512	914 180

Not 6 Fastighetsavgift / -skatt **321 553** **315 643**

Not 7 Övr. förvaltnings - och rörelsekostnader

Förbrukningsmaterial / - artiklar	12 595	13 027
Arbetskläder och skyddsmaterial	3 136	0
Kontor	10 252	11 870
Mobiltelefon	10 554	4 919
Datakommunikation	14 850	12 600
Revisionsarvode	25 000	25 000
Fastighetsskötsel- och serviceavgifter	320 864	200 603
Bankkostnader	13 230	8 992
Nyckelsystem	11 116	19 990
Drivmedel	8 340	11 319
Sjuk- och hälsovård	2 375	2 284
Övriga externa kostnader	150 000	150 000
Övriga förvaltningskostnader	9 303	39 741
Summa	591 615	500 345

Not 8 Tillsynsavgifter

Brandskydd	42 508	0
OVK - obligatorisk ventilationskontroll	81 500	0
	124 008	0

Not 9 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

Kvinnor	0	0
Män	0	1
	0	1

	2021-12-31	2020-12-31
Löner, ersättningar och sociala kostnader		
Arvode styrelse	240 000	240 000
Arvode valberedning	12 000	12 000
Löner och andra ersättningar till övriga anställda	145 307	456 765
Pensionskostnader till övriga anställda	5 715	15 488
Löneskatt	1 354	3 530
Övriga sociala kostnader	111 522	203 462
Övriga personalkostnader	0	41 686
Summa	515 898	972 931
Not 10 Byggnader		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	74 385 291	74 385 291
Fördelning	-110 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	74 275 291	74 385 291
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-23 834 307	-23 004 878
Årets avskrivningar	-829 440	-829 429
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 663 747	-23 834 307
Ackumulerade uppskrivningar netto		
Ingående uppskrivningar	23 527 768	23 652 916
Årets nedskrivningar på uppskrivet belopp	-125 148	-125 148
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	23 402 620	23 527 768
Mark	110 000	0
	110 000	0
Utgående restvärde enligt plan	73 124 164	74 078 752
Taxeringsvärden		
Byggnader	123 930 000	123 930 000
Mark	56 483 000	56 483 000
Summa	180 413 000	180 413 000

Not 11 Maskiner och andra tekniska anläggningar **2021-12-31** **2020-12-31**

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	1 624 343	1 624 343
Inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 624 343	1 624 343

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar	-1 558 458	-1 447 880
Årets avskrivningar	-32 760	-110 578
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	-1 591 218	-1 558 458

Utgående restvärde enligt plan	<u>33 125</u>	<u>65 885</u>
---------------------------------------	----------------------	----------------------

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	3 104 583	3 104 583
Inköp	163 200	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 267 783	3 104 583

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar	-2 905 355	-2 724 260
Årets avskrivningar	-128 664	-181 095
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 034 019	-2 905 355

Utgående restvärde enligt plan	<u>233 764</u>	<u>199 228</u>
---------------------------------------	-----------------------	-----------------------

Not 13 Kassa och bank

Handelsbanken	2 838 093	2 283 845
Nordea	539 855	296 044
Roslagens sparbank	1 402 542	642 446
Handkassa	5 973	2 465

Summa	<u>4 786 463</u>	<u>3 224 800</u>
--------------	-------------------------	-------------------------

Not 14 Fond för inre underhåll

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	1 265 771	1 220 105
Uttag under året	-159 877	-193 393
Medlemmarnas insättningar	17 739	25 229
Omföring elavgifter	97 166	87 830
Årets omföring till inre rep.fond	126 000	126 000
Summa	1 346 799	1 265 771

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Räntebind- ningstid	Genom- snittsränta %	Andel av lån %	Skuldbelopp	Skuldbelopp
2022	1,42	9	4 755 658	4 851 658
2025	2,77	15	7 499 960	7 499 960
2025	1,39	12	6 397 077	6 462 081
2023	1,65	12	6 320 000	6 380 000
2026	1,33	11	5 872 308	5 963 808
2024	2,62	12	5 963 808	5 963 808
2026	1,33	6	2 903 700	2 903 700
2024	1,33	23	11 828 300	11 924 300
	1,73			
Summa			51 540 811	51 949 315

Avgår kortfristig del 5 5 255 662 8 867 508

Summa långfristig del 46 285 149 43 081 807

Föreningen beräknas amortera 500 004 kr under nästa räkenskapsår, varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig. Den årliga amorteringen under de kommande 5 åren beräknas till 500 004 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntor	5 628	5 741
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	932 545	940 428
Upplupna semesterlöner	0	31 720
Upplupna sociala avgifter	0	9 966
Arvode föreningsvald revisor	25 000	25 000
Övriga upplupna kostnader	753 724	420 054
Summa	1 716 897	1 432 909

Not 17 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	53 427 000	53 427 000
Summa ställda säkerheter	53 427 000	53 427 000

Not 18 Eventualförpliktelser

Garantiåtaganden, ekonomiska åtaganden eller andra förpliktelser som inte har tagits upp i balansräkningen	0	6 768
	0	6 768

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Färdigställning av boknings och passagesystemet.

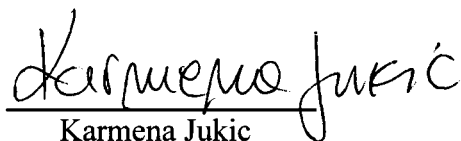
Byte av värmepumparna.

Upprustning av grovtvättstugan.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årstämman 28/4 - 2022 för fastställelse.

Norrtälje den 28/3 - 2022



Reine Gustafsson
Styrelseordförande


Karmena Jukic


Margareta Hammarqvist


Per Mattsson

Min revisionsberättelse avseende denna årsredovisning har avgivits den 4/4 - 2022


Jan-Erik Forsberg
Auktoriserad redovisningskonsult

JEF Holding AB

Till Föreningsstämman i BRF Sandkilen

Org.nr 714400-1539

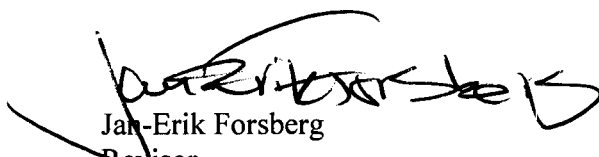
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Sandkilen för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid mot lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar årets vinst enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 4 April 2022



Jan-Erik Forsberg
Revisor