

**Årsredovisning**  
**för**  
**Brf Sandskogen**

769601-3015

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Sandskogen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades 1996-02-15.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-09-22 och nuvarande stadgar 2023-07-07.

Föreningens säte är Varberg.

Föreningen äger fastigheten Fältspaten 1 i Varbergs Kommun. Föreningens fastighet består av 3 huskroppar i fem/sex plan med 15 lägenheter i varje huskropp. Fastigheten består totalt av 45 bostadsrätter. Den totala boytan är 4.110,3 kvm.

#### Lägenhetsfördelning:

15 st 3 rum och kök

27 st 4 rum och kök

3 st 5 rum och kök

#### Samfälligheten Fältspaten

Samfälligheten består av 93 andelar, varav Brf Sandskogen har 45 st, Brf Fältspaten 2 28 st, Brf Fältspaten 11 12 st och Parhusen 8 st.

Samfälligheten har till uppgift att förvalta den del av vårt område som vi har gemensamt: asfaltsytor, gräsmattor, lekplatser osv.

Kostnaden för 2023 har uppgått till 287.438 kr, dvs. 6.388 kr per lgh.

Gränsen på skötseln går vid våra husrabatter. Alla asfaltsytor tas av samfälligheten för att slippa ha flera leverantörer av ex snöskottning.

Samfällighetens kostnader fördelas per andel.

Brf Sandskogens representanter till samfälligheten skall bestå av en ordinarie ledamot, en suppleant och en revisor som skall utses vid Brfs ordinarie föreningsstämma.

Under året har Brf:s ledamöter i samfälligheten Fältspaten bestått av:

Håkan Abrahamsson	Ledamot
Karsten Eklund	Suppleant

### *Förvaltning*

#### Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Tre Händer AB t o m 2024-12-31.

#### Teknisk förvaltning

Avtal om teknisk förvaltning har tecknats med HSB t.o.m 2024-12-31.

#### Övriga avtal

Brunata handlägger avräkningen för driftskostnader samt avflyttningsräkningar.

### *Fastighetens tekniska status*

HSB har under 2023 tagit fram en underhålls- och investeringsplan om 40 år med start 2023. Rekommenderad avsättning är 327.000 kr per år (tidigare 289 000), motsvarande 80 kr / kvm / år. Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs med 327.000 kr per år från och med 2023.

Fonderade medel redovisas under bundet eget kapital.

Energideklaration är utförd under 2021. Ny deklaration skall ske senast 2031.

OVK besiktning har skett under 2018.

### *Beskattning*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Föreningen beskattas numera endast för de inkomster som inte ingår i själva fastighetsförvaltningen.

Ränteintäkter som är avkastning från föreningens fastighetsförvaltning är ej skattepliktig.

Fastigheten färdigställdes 2005 och har deklarerats som färdigställd hos Skattemyndigheten. Fastigheten har åsatts värdeår 2005. Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift.

För år 2023 uppgår avgiften till 1 589 kr/lägenhet dvs totalt 71 505 kr.

### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

Styrelsen har beslutat att höja månadsavgifterna med 10 % från och med 1 januari 2024.

Man har under räkenskapsåret haft en fuktskada som belastar resultatet med 140 551 kr.

Man har även utfört en underhållspolning av rör till en kostnad om 42 188 kr, för vilket fond för yttre underhåll nyttjas.

## Medlemsinformation

### Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2023-05-15 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Belinda Sjöstrand	Ledamot, Ordförande, vald till 2024
Elisabeth Adolfsson	Ledamot, Sekreterare, vald till 2024
Roy Silverby	Ledamot, vald till 2025
Oliver Bouvin	Ledamot, vald till 2025
Håkan Abrahamsson	Ledamot, vald till 2025
Karsten Eklund	Suppleant, vald till 2024
Arvid Eliasson	Suppleant, vald till 2024

### Valberedning

Stämman valde:

Jukka Heikura  
Anton Kristiansson  
Birth Nilsson

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.  
Styrelsen skall bestå av lägst 3 och högst 7 ledamöter med högst 3 suppleanter.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden, ett konstituerande möte samt en ordinarie föreningsstämma

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman. Styrelsearvode har utgått med ca 124 tkr inkl.sociala avgifter.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad genom Bostadsrätterna.

### Revisorer

Revisionstjänst i Falkenberg AB  
Johanna Svensson            Ansvarig revisor

### Förändring i medlemsantalet

Antal medlemmar uppgår till 73 st (fg år 71 st).

Under räkenskapsåret skedde 2 st (fg år 7 st ) överlåtelse.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	3 883	3 493	3 449	3 307
Resultat efter finansiella poster	201	193	-11 991	-2 340
Soliditet (%)	37,1	36,6	36,3	51,5
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	944	849	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter (%)	100	0	0	0
Skuldsättning per kvm (kr)	12 045	12 178	12 310	8 793
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,3	1,8	1,2	1,6
Fastighetens Belåningsgrad (%)	66,7	66,6	66,7	47,2
Energikostnad per kvm (kr)	139	137	146	120
Sparande per kvm (kr)	235	0	0	0
Räntekänslighet (%)	13	0	0	0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper. Avseende nya nyckeltal redovisas dessa endast för innevarande år.

### Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	36 900	4 400	1 632	-13 768	193	<b>29 357</b>
Reservering till yttre fond enligt stadgarna			289	-289		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:				193	-193	<b>0</b>
Årets resultat					201	<b>201</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>36 900</b>	<b>4 400</b>	<b>1 921</b>	<b>-13 864</b>	<b>201</b>	<b>29 558</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-13 863 653
årets vinst	200 560
	<b>-13 663 093</b>

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll	327 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-42 188
i ny räkning överföres	-13 947 905
	<b>-13 663 093</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	3 883 429	3 493 397
Övriga rörelseintäkter		10 317	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>3 893 746</b>	<b>3 493 397</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-1 740 713	-1 564 127
Personalkostnader	4	-123 795	-116 911
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5, 6, 7	-725 116	-725 116
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 589 624</b>	<b>-2 406 154</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 304 122</b>	<b>1 087 243</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		66 737	16 650
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 170 299	-910 664
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 103 562</b>	<b>-894 014</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>200 560</b>	<b>193 229</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>200 560</b>	<b>193 229</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>200 560</b>	<b>193 229</b>

## Balansräkning

Not                      2023-12-31                      2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	5, 8	74 477 351	75 152 981
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	98 550	147 825
Övriga materiella anläggningstillgångar	6	31 600	31 811
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>74 607 501</b>	<b>75 332 617</b>

**Summa anläggningstillgångar**                      **74 607 501**                      **75 332 617**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar		41 151	61 671
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		238 852	68 916
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>280 003</b>	<b>130 587</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		4 878 019	4 732 440
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 878 019</b>	<b>4 732 440</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 158 022</b>	<b>4 863 027</b>

**SUMMA TILLGÅNGAR**                      **79 765 523**                      **80 195 644**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser		41 300 000	41 300 000
Fond för yttre underhåll		1 920 699	1 631 699
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>43 220 699</b>	<b>42 931 699</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		-13 863 653	-13 767 882
Årets resultat		200 560	193 229
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-13 663 093</b>	<b>-13 574 653</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>29 557 606</b>	<b>29 357 046</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	9		
Skulder till kreditinstitut	8, 10	20 238 250	49 507 450
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>20 238 250</b>	<b>49 507 450</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
	9		
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 10	29 269 200	594 896
Förskott från kunder		11 748	1 258
Leverantörsskulder		57 262	5 338
Skatteskulder		139 860	134 010
Övriga skulder		48 607	42 688
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	442 990	552 958
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>29 969 667</b>	<b>1 331 148</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>79 765 523</b>	<b>80 195 644</b>



## Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	200 560	193 229
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	725 116	725 116
Betald skatt	5 850	4 050
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>931 526</b>	<b>922 395</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	-149 416	10 683
Förändring av leverantörsskulder	51 924	-40 132
Förändring av kortfristiga skulder	-93 559	115 251
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>740 475</b>	<b>1 008 197</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-32 022
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-32 022</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-594 896	-493 504
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-594 896</b>	<b>-493 504</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>145 579</b>	<b>482 671</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	4 732 440	4 249 769
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 878 019</b>	<b>4 732 440</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt BFNAR 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Reservering till föreningens fond för yttre ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Maskiner, inventarier & installationer 5 år

Markanläggning 20 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Årsavgifter / antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter / totala rörelseintäkterna.

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Räntebärande skulder på balansdagen / Summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Genomsnittlig skuldränta

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Energikostnad per kvadratmeter

Kostnader för värme, el och vatten / summan av antal kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadrat meter upplåtna med hyresrätt.

Sparande per kvadratmeter

Justerat resultat / summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antal kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Räntekänslighet  
Räntebärande skulder på balansdagen / årsavgifter

## Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 666 105	3 258 786
Driftsintäkter	214 324	231 610
Överlåtelseavgift	3 000	3 000
	<b>3 883 429</b>	<b>3 493 396</b>

Föreningen debiterar medlemmarna separat för el, värme och va.

## Not 3 Övriga externa kostnader

	2023	2022
El för belysning	73 391	79 312
Värme	299 893	299 764
Vatten och avlopp	200 058	185 739
Städning och renhållning	18 228	16 165
Reparation och underhåll av fastighet	318 076	150 174
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	71 505	68 355
Fastighetsförsäkringspremier	138 219	123 110
Fastighetsskötsel och förvaltning	149 485	173 003
Övriga fastighetskostnader	27 459	48 818
Bevakning	17 969	16 924
Ersättningar till revisor	18 500	20 625
Ekonomisk förvaltning	102 867	91 708
Kontorsmateriel	6 317	6 779
Bankkostnader	5 090	4 150
Vidarefakturerering hyresgäst	408	0
Föreningsavgifter	5 810	5 720
Fältspatens Samfällighetsförening	287 438	273 780
	<b>1 740 713</b>	<b>1 564 126</b>

## Not 4 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
<b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader</b>		
Styrelsearvoden	100 800	95 400
Sociala kostnader	22 995	21 511
<b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>123 795</b>	<b>116 911</b>

### Not 5 Byggnader och mark

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	83 000 000	83 300 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>83 000 000</b>	<b>83 300 000</b>
Ingående avskrivningar	-8 147 019	-7 471 389
Årets avskrivningar	-675 630	-675 630
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 822 649</b>	<b>-8 147 019</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>74 177 351</b>	<b>75 152 981</b>
Taxeringsvärden byggnader	64 000 000	64 000 000
Taxeringsvärden mark	19 400 000	19 400 000
	<b>83 400 000</b>	<b>83 400 000</b>
Bokfört värde mark	18 400 000	18 400 000
	<b>18 400 000</b>	<b>18 400 000</b>

### Not 6 Övriga materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	32 022	32 022
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>32 022</b>	<b>32 022</b>
Ingående avskrivningar	-211	0
Årets avskrivningar	-211	-211
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-422</b>	<b>-211</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>31 600</b>	<b>31 811</b>

### Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	246 375	246 375
Inköp	0	0
Försäljningar/utrangeringar	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>246 375</b>	<b>246 375</b>
Ingående avskrivningar	-98 550	-49 275
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	-49 275	-49 275
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-147 825</b>	<b>-98 550</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>98 550</b>	<b>147 825</b>

### Not 8 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	62 000 000	62 000 000
	<b>62 000 000</b>	<b>62 000 000</b>

### Not 9 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 49 507 450 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	20 238 250	49 507 450
	<b>20 238 250</b>	<b>49 507 450</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	29 269 200	544 200
	<b>29 269 200</b>	<b>544 200</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SBAB 22749641	1,12	2026-01-12	12 882 450	13 026 650
SBAB 24616169	1,55	2024-01-12	13 500 000	13 600 000
SBAB 31693977	2,81	2023-04-01	0	50 696
SBAB 32116159	3,26	2029-06-15	7 500 000	7 500 000
SBAB 32817548	4,73	2024-12-11	15 625 000	15 925 000
			<b>49 507 450</b>	<b>50 102 346</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			29 269 200	594 896

Lån som har en slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Amortering enligt plan uppgår till 544 200 kr.

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna styrelsearvoden inkl. sociala avgifter	68 995	63 475
Upplupna räntekostnader	11 501	98 102
Förskottsbetalda årsavgifter/ värme / Vatten	286 713	311 392
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	57 656	61 864
Upplupet arvode för revision	18 125	18 125
	<b>442 990</b>	<b>552 958</b>

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Belinda Sjöstrand  
Ordförande

Håkan Abrahamsson

Roy Silverby

Elisabeth Adolfsson

Oliver Bouvin

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift







Revisionstjänst Falkenberg AB

Johanna Svensson  
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."

<p><b>Elisabeth Adolfsson</b> Styrelseledamot Serienummer: 19630930xxxx IP: 109.74.xxx.xxx 2024-03-25 07:27:14 UTC</p> 	<p><b>BELINDA SJÖSTRAND</b> Styrelseledamot Serienummer: 19810128xxxx IP: 155.4.xxx.xxx 2024-03-25 20:44:41 UTC</p> 
<p><b>HÅKAN ABRAHAMSSON</b> Styrelseledamot Serienummer: 19490314xxxx IP: 90.226.xxx.xxx 2024-03-26 15:11:10 UTC</p> 	<p><b>ROY SILVERBY</b> Styrelseledamot Serienummer: 19530103xxxx IP: 81.228.xxx.xxx 2024-03-27 13:22:49 UTC</p> 
<p><b>CHARLES OLIVER Q BOUVIN SIGFRIDSSON</b> Styrelseledamot Serienummer: 0f24ccc81ca0a9c1c98ecf3eb514f798a851xxxx IP: 77.53.xxx.xxx 2024-04-03 19:36:51 UTC</p> 	<p><b>Erika Johanna Svensson</b> Revisor På uppdrag av: Revisionstjänst Falkenberg AB Serienummer: 44730228da87df201aee5dc714bcce7daf6dxxxx IP: 20.240.xxx.xxx 2024-04-04 07:03:17 UTC</p> 

Penneo dokumentnyckel: 07LU5-JE41T-IGDKZ-Q5MYQ-GYBQ7-CUYJD

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade 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/validator>