

Brf Sandskogen
Org nr 769601-3015

Årsredovisning för räkenskapsåret 2014

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- noter	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

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

Föreningens byggnad/er

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad fr.o.m. 2010-04-01 via SBC;s medlemsförsäkring.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fn uppgår taxeringsvärdet till 45.600.000 (45.600.000) kr vilket ger 136.800 (136.800) kr i avsättning.

Fonderade medel redovisas under bundet eget kapital.

Underhållsplan är utförd av HSB i augusti 2011 till en kostnad om ca 35 tkr. Beräknat underhållsbehov för åren 2012-2026 uppgår till 3.667 tkr.

Energideklaration är utförd i september 2011 till en kostnad om ca 11 tkr. Ny deklARATION skall ske senast 2021.

OVK besiktning har skett under 2012 till en kostnad om ca 24 tkr. Ny OVK skall ske senast 2018.

Föreningsfrågor

Samtliga bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 10 (11) överlåtelse skett.

Antalet anställda
Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Överlåtelseavgift utgår med 500 kr sedan mars 2011.

Pantsättningsavgift utgår f n inte.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2014-03-25 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Anna Johansson	Ledamot, Ordförande	
Elisabeth Eriksson Adolfsson	Ledamot, Sekreterare	
Jimmy Rosberg	Ledamot, Kassör	avgått under april 2015
Sinisa Rajkovic	Ledamot	
Marcus Linderholm	Ledamot	avgått under april 2015
Belinda Sjöstrand	Suppleant	ledamot från april 2015
Leif Sjögren	Suppleant	ledamot från april 2015

Valberedning

Stämman lämnade till styrelsen att utse valberedning.

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 10 protokollförda sammanträden inkl. konstituerande samt en ordinarie föreningsstämma.

Arvode samt övrig ersättning till styrelse har under året uppgått till 29.008 kr inkl arbetsgivaravgifter.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg-Hansa (fr.o.m. 2010-04-01 genom SBC;s medlemsförsäkring).

Revisorer

Sören Ramnewall
Godkänd Revisor

Samfälligheten Fältspaten

Samfälligheten består av 93 andelar, varav Brf Sandskogen har 45 st, hyreslägenheterna 40 andelar och egnahem 8 st.

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

Kostnaden för 2014 har uppgått till 207.000 kr, dvs. 4.600 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 Brfs ledamöter i samfälligheten Fältspaten bestått av:

Morgan Karlsson	Ordförande
Leif Sjögren	Suppleant

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har börjat tillämpa K2-regelverket där progressiva avskrivningar ej längre är tillämpligt varvid avskrivningarna på byggnader har ökat jämfört med fg år från 135 tkr till 676 tkr.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Föreningen har efter räkenskapsårets utgång bytt ekonomisk förvaltare till Tre Händer AB.

Föreningen har bytt låsleverantör från Borås Låsservice till Varbergs Låsservice/Detecta och har installerat automatisering av ytterdörrar.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna uppgår till 718 (710) kr/kvm.

Fastighetsskatt

Fastigheten färdigställdes 2005 och har deklarerats som färdigställd hos Skattemyndigheten. Fastigheten har åsatts värdeår 2005.

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift. Under åren 2006-10 erlades ingen avgift och under åren 2011-15 erlägges en avgift som uppgår till 50 % av full avgift. Fr o m 2016 blir fastigheten beskattad med full avgift.

För år 2013, 50 % av 1.210 kr/lgh och för år 2014, 50 % av 1.217 kr/lägenhet dvs totalt 27.382 kr.

Inkomstskatt

Föreningen klassificeras skattemässigt som ett privatbostadsföretag. Fr.o.m. 1 januari 2007 beskattas inte längre privatbostadsföretag enligt schablonmässiga regler. Föreningen beskattas numera endast för de inkomster som inte ingår i själva fastighetsförvaltningen. BRF beskattas för föreningens ränteintäkter med en skattsats om 22,0 %. Ränteintäkter som är avkastning från föreningens fastighetsförvaltning är ej skattepliktig.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Tre Händer AB t o m 2017-12-31.

Teknisk förvaltning

Avtal om teknisk förvaltning har tecknats med Riksbyggen och löper "tillsvidare".

Övriga avtal

Minol handlägger avräkningen för driftskostnader samt avflyttningsräkningar.

Securitas; med bl.a. upplåsning av lägenhet. Löper t.o.m. 2014-12-31 och därefter förlängs avtalet med 1 år i sänder.

Flerårsjämförelse

	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Nettoomsättning	3 197 346	3 161 004	3 199 806	2 631 314
Resultat	96 106	412 347	315 121	-113 150
Fond för yttre fastighetsunderhåll	kr 949 149	810 549	671 949	533 349
Årsavgift per kvm bostadsyta	kr 718	710	710	595
Lån per kvm bostadsyta	kr 9 367	9 416	9 452	9 554
Genomsnittlig skuldränta	% 3,39	3,80	4,00	3,90
Fastighetens belåningsgrad	% 47,8	47,6	47,7	48,2
Taxeringsvärde	tkr 45 600	45 600	46 200	46 200

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Årets resultat	96 106
Balanserad vinst	743 862
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna	-136 800
Återstår till föreningsstämmans förfogande	<u>703 168</u>

Styrelsen föreslår att den balanserade vinsten disponeras så

att i ny räkning överförs	<u>703 168</u>
	<u>703 168</u>

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning	Not	2014	2013
Nettoomsättning			
Årsavgifter		3 197 346	3 161 004
Summa nettoomsättning		3 197 346	3 161 004
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Löpande reparationer och underhåll		-230 119	-178 695
Driftskostnader	2	-709 216	-755 904
Administrationsomkostnader	3	-128 262	-123 516
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 067 597	-1 058 115
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	4, 5	-743 594	-202 761
Resultat före finansiella poster		1 386 155	1 900 128
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		18 180	15 424
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-1 308 229	-1 503 205
Summa resultat från finansiella investeringar		-1 290 049	-1 487 781
Resultat efter finansiella poster		96 106	412 347
Årets vinst		96 106	412 347
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i vinstdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen (se ovan)		96 106	412 347
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-	-
Stadgeenlig reservering av medel till fond för yttre underhåll		-136 800	-138 600
Reservering av medel till fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig reservering		-	-
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-40 694	273 747

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	5	80 558 021	81 233 651
Inventarier	4	67 966	135 930
		<hr/>	<hr/>
		80 625 987	81 369 581
		<hr/>	<hr/>
Summa anläggningstillgångar		80 625 987	81 369 581
		<hr/>	<hr/>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga kortfristiga fordringar		754	30 469
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		32 474	31 482
		<hr/>	<hr/>
		33 228	61 951
		<hr/>	<hr/>
<u>Kassa och bank</u>		2 184 459	1 497 135
		<hr/>	<hr/>
Summa omsättningstillgångar		2 217 687	1 559 086
		<hr/>	<hr/>
Summa tillgångar		82 843 674	82 928 667
		<hr/>	<hr/>

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	6		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		36 900 000	36 900 000
Upplåtelseavgifter		4 400 000	4 400 000
Fond för yttre underhåll		949 149	810 549
		<hr/>	<hr/>
		42 249 149	42 110 549
		<hr/>	<hr/>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		743 862	470 115
Årets vinst		96 106	412 347
		<hr/>	<hr/>
Summa eget kapital		43 089 117	42 993 011
		<hr/>	<hr/>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	38 300 000	38 500 000
		<hr/>	<hr/>
Summa långfristiga skulder		38 300 000	38 500 000
		<hr/>	<hr/>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	200 000	200 000
Leverantörsskulder		74 763	46 458
Skatteskulder		54 607	57 915
Övriga kortfristiga skulder		680 551	687 515
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	444 636	443 768
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		1 454 557	1 435 656
		<hr/>	<hr/>
Summa eget kapital och skulder		82 843 674	82 928 667
		<hr/>	<hr/>
Ställda säkerheter	9	42 000 000	62 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Avskrivning har t.o.m. 2010 skett med samma belopp som amorteringarna på fastighetslånen. Dock har en extra amortering skett under 2010 med 420.000 kr vilket ej har upptagits som avskrivning. Fr o m 2011 gjordes avskrivningar utifrån en progressiv 75-årig plan på 64.900 tkr. I och med övergången till det nya K2-regelverket har nyttjandetiden ändrats till 100 år utifrån det att byggnaden togs i bruk. Eftersom avskrivning redan har skett under 7 år görs resterande avskrivningar utifrån ingående redovisat värde fördelat på 93 år dvs med ca 676 tkr/år.

Linjär avskrivningsmetod används. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	100 år
Byggnadsinventarier	5 år

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

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

Föreningens fond för yttre underhåll

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.

Nyckeltalsdefinitioner

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

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

Antalet anställda

I likhet med tidigare år har föreningen under året inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 2 Driftskostnader

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Lokalhyra	2 765	-
Belysning	58 718	60 198
Värme	246 338	295 238
Vatten och avlopp	111 038	112 368
Städning	599	-
Snöröjning	-	4 844
Samfällighetsförening	207 000	193 500
Fastighetsskatt	27 382	27 203
Försäkringsprem fastighet	37 026	35 618
Bevakning	1 331	5 024
Övr fastighetskostn avdragsgill	17 019	13 778
Övr fastighetskostnr ej avdragsgill	-	8 133
	<u>709 216</u>	<u>755 904</u>

Not 3 Administrationskostnader

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Förbrukningsinventarier	-	6 990
Kontorsmaterial	2 562	-
Datakommunikation	150	-
Postbefordran	146	-
Kostnader för bevakning och larm	2 662	-
Revisionsarvode	11 250	10 875
Förvaltningskostnader	63 371	64 871
Övr förvaltningskostnader	528	1 800
Bankkostnader	4 506	4 477
Föreningsavg avdr gill	5 340	5 080
Lön kollektivanställda	8 500	4 000
Styrelsearvoden	22 073	19 384
Arbetsgivaravgifter	7 174	6 039
	<u>128 262</u>	<u>123 516</u>

Not 4 Byggnadsinventarier

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	339 822	339 822
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	339 822	339 822
Ingående ackumulerade avskrivningar	-203 892	-135 928
-Avskrivningar	-67 964	-67 964
Utgående ackumulerade avskrivningar	-271 856	-203 892
Utgående restvärde enligt plan	<u>67 966</u>	<u>135 930</u>

1

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	83 300 000	83 300 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	83 300 000	83 300 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 066 349	-1 931 552
Årets avskrivningar	-675 630	-134 797
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 741 979	-2 066 349
Utgående restvärde enligt plan	<u>80 558 021</u>	<u>81 233 651</u>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	18 400 000	18 400 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	37 000 000	37 000 000
Taxeringsvärde mark	8 600 000	8 600 000
	<u>45 600 000</u>	<u>45 600 000</u>

Not 6 Eget kapital

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserad vinst</u>	<u>Årets resultat</u>
Eget kapital 2013-12-31	36 900 000	4 400 000	810 549	470 115	412 347
Omföring föreg års resultat	-	-	-	412 347	-412 347
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			138 600	-138 600	-
Årets resultat				-	96 106
Utgående belopp 2014-12-31	<u>36 900 000</u>	<u>4 400 000</u>	<u>949 149</u>	<u>743 862</u>	<u>96 106</u>

Upplåtelseavgifter

Upplåtelseavgifterna hänförs till alla lägenheterna utom 98/12, 98/13, 100/12, 100/13 samt 102/11.

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar år 2015 enl låneavtal	Lånebelopp 2014-12-31
SBAB 24 61616 9	2,93	2019-02-15	0	14.000.000
SBAB 23 58519 7	3,49	2018-01-12	200.000	10.500.000
SBAB 22 74964 1	3,75	2016-03-04	0	14.000.000
Totalt			200.000	38.500.000

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Förskottsbetalda årsavgifter /värme/vatten	242 050	258 496
Upplupna revisionsarvoden	12 000	12 000
Upplupna styrelsearvoden inkl sociala avgifter	30 389	15 608
Övriga interimsskulder	55 372	50 022
Upplupna utgiftsräntor	104 825	107 642
Summa	<u>444 636</u>	<u>443 768</u>

Not 9 Ställda säkerheter

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	42 000 000	62 000 000
	<u>42 000 000</u>	<u>62 000 000</u>

Varberg 2015-04-09


Anna Johansson

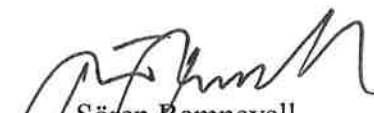

Leif Sjögren


Sinisa Rajkovic


Elisabeth Eriksson Adolfsson


Belinda Sjöstrand

Min revisionsberättelse har lämnats 2015-04-10


Sören Ramnevall
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sandskogen
Org.nr 769601-3015

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sandskogen för räkenskapsåret 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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 2014-12-31 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 för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Sandskogen för räkenskapsåret 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

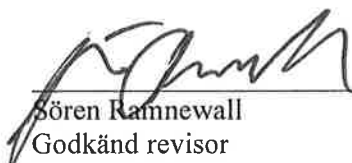
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Mjöbäck den 10 april 2015


Sören Ramnewall
Godkänd revisor

