

Brf Sandskogen
Org nr 769601-3015

Årsredovisning för räkenskapsåret 2011

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. (Tidigare hos Trygg-Hansa).

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde (prel. uppskattat till 28.000 tkr). Fn uppgår taxeringsvärdet till 46.200.000 kr vilket ger 138.600 kr i avsättning.

Fonderade medel redovisas under bundet eget kapital.

Föreningsfrågor

Samtliga bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 3 (7) överlåtelser skett.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några 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 2011-05-18 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Håkan Abrahamsson	Ledamot	Ordförande
Elisabeth Eriksson Adolfsson	Ledamot	Sekreterare
Leif Huzell	Ledamot	Kassör
Jimmy Rosberg	Ledamot	
Peter Tjernström	Ledamot	
Angela Saborowsky	Suppelant	
Anders Thorild	Suppleant	
Ulf Stihl	Suppleant	

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 8 protokollförda sammanträden inkl. konstituerande.

Arvode samt övrig ersättning till styrelse har under året uppgått till 23.651 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.

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 Ledamot
Håkan Abrahamsson Suppleant

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Med hjälp av HSB Göta har föreningen upprättat en underhållsplan.
Planen kommer att uppdateras fortlöpande under åren.

Individuell mätning av värme och varmvatten installerades under år 2010, och avsikten var att avräkningen av faktisk förbrukning mot preliminär debitering skulle ske per den 31/12 2011. Då det visade sig att en del felaktigheter har funnits i mätningen, har styrelsen beslutat att inte göra någon slutavräkning för år 2011 utan vänta med detta till år 2012.

Nu börjar vår hemsida att bli klar. Föreningen kommer att lägga ut information som berör medlemmarna. Ni når vår hemsida på www.sbc.se/sandskogen <<http://www.sbc.se/sandskogen>>. Vi räknar med att hemsidan skall vara helt färdig under april 2012.

Avtalet som föreningen har med HSB Göta är uppsagt för omförhandling.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Då det visat sig att våra radiatorer haft en felaktig grundinställning, har HSB Göta gjort en justering av samtliga radiatorer som förhoppningsvis skall göra att vi blir av med de problem vi tidigare haft med dessa.

Från den 1/1 2012 har räntesatsen på föreningens rörliga lån höjts med 0,75%.

Föreningen har gått ut med en begäran om offert till andra banker.

Årets budget har därför justerats utifrån bl.a höjda räntekostnader, detta kommer att innebära att föreningen måste höja avgiften för 2012.

Under året är det dags för obligatorisk ventilationskontroll, (OVK)

Syftet är att säkerställa ett tillfredställande inomhusklimat i byggnader.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna uppgår till 595 kr/kvm. Månadsavgiften är höjd fr.o.m. 1 juli 2011 till samma nivå som gällde innan sänkningen.

Fastighetsskatt

Fastigheten färdigställdes 2005 och har deklarerats som färdigställd hos Skattemyndigheten. Fastigheten har åsatts värdeår 2005. Enligt nu gällande lag om fastighetsskatt blir fastigheten helt befriad från fastighetsskatt fr o m 2006-01-01. Detta gäller under fem år och därefter blir fastigheten beskattad med halv fastighetsskatt under ytterligare fem år. Fr o m 2016 blir fastigheten beskattad med full fastighetsskatt.

Fr.o.m. 1 januari 2008 har istället för fastighetsskatt införts ett system med kommunal fastighetsavgift. Avgiften kommer att uppgå till 1.200 kr per lägenhet men med ovanstående förfarande, dvs. att under åren 2006-10 erlägges ingen avgift och under åren 2011-15 erlägges en avgift som uppgår till 50 % av full avgift.

För år 2011 betalar föreningen 50 % av 1.302 kr/lgh.

Reservationer får ändringar i skattelagstiftningen om fastighetsskatt och andra ändringar som påverkar fastighetsskatten, t ex förändrade taxeringsvärden.

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 26,3 % (28,0 %). Ränteintäkter som är avkastning från föreningens fastighetsförvaltning är ej skattepliktig.

Räntebidrag

Föreningen har valt startpunkt för räntebidragets utbetalande till 2006-11-09. Räntebidragen lämnas med en procentuell andel av ett bestämt bidragsunderlag, 39.138.000 kr.

Fr.o.m. 2006-12-04 beräknas räntebidraget utifrån en subventionsränta om 3,89 %.

Regeringen har beslutat att räntebidraget skall upphöra. En nedtrappning av räntebidraget skall ske under perioden 2007-2011. Detta sker genom att bidragsandelen minskas till 20% år 2007, 14% år 2008, 10% år 2009, 7% år 2010, 4 % år 2011, för att vara nere på 0 % år 2012.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Tova Ekonomi t o m 2012-12-31.

Teknisk förvaltning

Avtal om teknisk förvaltning har tecknats med HSB Göta Service. Fr.o.m. 1 maj 2008 löper avtalet "tillsvidare".

Flerårsjämförelse

		<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Fond för yttre fastighetsunderhåll	kr	533 349	410 349	287 349
Årsavgift per kvm bostadsyta	kr	595	595	645
Lån per kvm bostadsyta	kr	9 554	9 682	9 887
Bokfört värde per kvm bostadsyta	kr	19 829	19 857	19 961
Genomsnittlig skuldränta	%	3,9	2,4	2,7
Fastighetens belåningsgrad	%	48,2	48,8	49,5
Taxeringsvärde	tkr	46 200	46 200	41 000

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	-113 150
Balanserad vinst	545 345
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna	-138 600
Återstår till föreningsstämmans förfogande	<u>293 595</u>

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten disponeras så

att i ny räkning överförs	<u>293 595</u>
	<u>293 595</u>

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning	Not	2011	2010
Nettoomsättning			
Årsavgifter		2 631 314	2 447 689
Räntebidrag		60 148	103 878
Summa nettoomsättning		<u>2 691 462</u>	<u>2 551 567</u>
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Elkostnader		-60 848	-62 527
Fjärrvärme		-288 362	-366 317
Vatten och avlopp		-126 844	-108 528
Fastighetsförsäkring inkl. ansvar för styrelsen		-32 181	-28 553
Fastighetsskötsel & Reparationer och underhåll		-270 504	-203 565
Fibernät		-14 862	-14 569
Fastighetsskatt		-29 295	-
Avgift till samfällighet		-164 520	-171 580
Övriga fastighetskostnader		-4 425	-9 879
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		<u>-991 841</u>	<u>-965 518</u>
Styrelsearvoden och styrelseersättningar		-23 651	-23 058
Revisionsarvoden		-11 750	-9 375
Arvode för förvaltningsavtal, ekonomisk förvaltning		-62 929	-61 760
Övriga externa kostnader		-15 168	-8 540
Summa övriga externa kostnader		<u>-113 498</u>	<u>-102 733</u>
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	2, 3	-190 820	-420 000
Resultat före finansiella poster		<u>1 395 303</u>	<u>1 063 316</u>
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		18 109	9 565
Räntekostnader		-1 526 562	-972 870
Summa resultat från finansiella investeringar		<u>-1 508 453</u>	<u>-963 305</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-113 150</u>	<u>100 011</u>
Skatt		-	4
Årets resultat		<u>-113 150</u>	<u>100 015</u>

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	2	81 497 144	81 620 000
Inventarier	3	271 858	339 822
		<hr/>	<hr/>
		81 769 002	81 959 822
		<hr/>	<hr/>
Summa anläggningstillgångar		81 769 002	81 959 822
		<hr/>	<hr/>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgifts- och hyresfordringar		999	-
Övriga kortfristiga fordringar		703	391
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	19 331	24 722
		<hr/>	<hr/>
		21 033	25 113
		<hr/>	<hr/>
<u>Kassa och bank</u>		727 318	1 291 037
		<hr/>	<hr/>
Summa omsättningstillgångar		748 351	1 316 150
		<hr/>	<hr/>
Summa tillgångar		82 517 353	83 275 972
		<hr/>	<hr/>

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	5		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		36 900 000	36 900 000
Upplåtelseavgifter		4 400 000	4 400 000
Fond för yttre underhåll		533 349	410 349
		<u>41 833 349</u>	<u>41 710 349</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		545 344	568 329
Årets resultat		-113 150	100 015
Summa eget kapital		<u>42 265 543</u>	<u>42 378 693</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	38 850 000	39 375 000
Summa långfristiga skulder		<u>38 850 000</u>	<u>39 375 000</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	420 000	420 000
Leverantörsskulder		67 234	138 925
Skatteskulder		29 295	2 398
Övriga kortfristiga skulder		605 697	573 626
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	279 584	387 330
Summa kortfristiga skulder		<u>1 401 810</u>	<u>1 522 279</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>82 517 353</u>	<u>83 275 972</u>
Ställda säkerheter	6	62 000 000	62 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar består av byggnader och mark. Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Avskrivningar på byggnad görs fr.o.m. 2011 utifrån en progressiv 75-årig plan med restvärdet 18.400 tkr (beräknat markvärde). Avskrivning sker därmed på ett underlag som uppgår till 64.900 tkr med 0,1893 % för år 2011. Avskrivningen ökar sedan med 4,76 % för varje år, dvs. för år 2012 uppgår avskrivningen till 0,1983 %.

Avskrivning har t.o.m. 2010, skett med samma belopp som amorteringarna på fastighetslånen. Dock har en extra amortering skett under 2010 om 420.000 kr vilket ej upptagits som avskrivning. Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Byggnadsinventarier (avläsningsutrustning för värme och vatten) kommer att skrivas av under åren 2011-2015 med 20 % per år.

Fordringar

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

Not 2 Byggnader och mark

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	83 300 000	83 300 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	83 300 000	83 300 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 680 000	-1 260 000
Årets avskrivningar	-122 856	-420 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 802 856	-1 680 000
Utgående restvärde enligt plan	<u>81 497 144</u>	<u>81 620 000</u>

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	36 000 000	36 000 000
Taxeringsvärde mark	10 200 000	10 200 000
	<u>46 200 000</u>	<u>46 200 000</u>

Not 3 Byggnadsinventarier

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	339 822	-
-Inköp	-	339 822
	<u>339 822</u>	<u>339 822</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	339 822	339 822
-Avskrivningar	-67 964	-
	<u>-67 964</u>	<u>0</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>271 858</u>	<u>339 822</u>

Not 4 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Förutbetalda försäkringspremier	11 286	9 328
Upplupna räntebidrag	8 045	15 394
	<u>19 331</u>	<u>24 722</u>
Summa	<u>19 331</u>	<u>24 722</u>

Not 5 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 2010-12-31	36 900 000	4 400 000	410 349	568 329	100 015
Omföring föreg års resultat	-	-	-	100 015	-100 015
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			123 000	-123 000	-
Årets resultat				-113 150	-113 150
Utgående belopp 2011-12-31	36 900 000	4 400 000	533 349	432 194	-113 150

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

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar år 2012 enl låneavtal	Lånebelopp 2011-12-31
Provinsbanken 1325-01-12887	4,25	2014-02-21	0	14.000.000
Provinsbanken 1325-01-12895	3,97	2013-02-21	420.000	11.270.000
Provinsbanken 1325-01-13328	4,023	Rörligt	0	14.000.000
Totalt			420.000	39.270.000

En extra amortering om 420.000 kr har skett under 2010, dvs. total 840.000 kr. Amortering under 2011 har skett med 420.000 kr.

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar
Fastighetsinteckningar

2011-12-31	2010-12-31
62.000.000	62.000.000

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Förskottsbetalda årsavgifter /värme/vatten	200 369	178 521
Upplupna revisionsarvoden	11 000	10 000
Upplupna styrelsearvoden inkl sociala avgifter	12 553	11 925
Övriga interimsskulder	50 058	72 111
Upplupna utgiftsräntor	5 604	114 773
Summa	<u>279 584</u>	<u>387 330</u>

Värberg 2012 _ 04_ 15



Peter Tjernström

Jimmy Rosberg



Leif Huzell

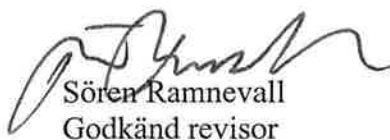
Elisabeth Eriksson Adolfsson



Håkan Abrahamsson



Min revisionsberättelse har lämnats 2012_04_18.



Sören Ramnevall
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Brf Sandskogen

Org.nr 769601-3015

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Sandskogen för räkenskapsåret 2011.

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 bolaget 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 bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och 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 Brf Sandskogens finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst samt styrelsens förvaltning för Brf Sandskogen för räkenskapsåret 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

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

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

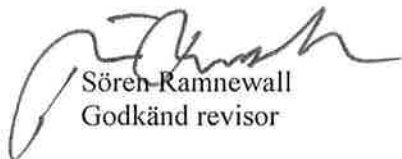
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt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

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

Uttalanden

Jag tillstyrker att årsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Mjöbäck den 18/4-12


Sören Ramnewall
Godkänd revisor

