

Brf Sandskogen
Org nr 769601-3015

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- kassaflödesanalys	10
- noter	11

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

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 2018-09-05.

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 2019 har uppgått till 243.000 kr, dvs. 5.400 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:

Karsten Eklund Ledamot

Håkan Abrahamsson Suppleant

Refe a 07
PS

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Tre Händer AB t o m 2022-12-31.

Teknisk förvaltning

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

Övriga avtal

Minol handlägger avräkningen för driftskostnader samt avflyttningsräkningar.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fn uppgår taxeringsvärdet till 65.400.000 (53.200.000) kr vilket ger 196.200 (159 600) kr i avsättning.

Fonderade medel redovisas under bundet eget kapital.

Underhållsplan är utförd av HSB i augusti 2011. Beräknat underhållsbehov för åren 2012-2026 uppgår till 3.667 tkr. Underhållsplanen har uppdaterats under 2018.

Energideklaration är utförd i september 2011. Ny deklaration skall ske senast 2021.

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 2019 uppgår avgiften till 1377 kr/lägenhet dvs totalt 61 965 kr.

RF
E 08
BS

Medlemsinformation

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2019-05-13 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Belinda Sjöstrand	Ledamot, Ordförande
Elisabeth Adolfsson	Ledamot, Sekreterare
Roy Silverby	Ledamot
Oliver Bouvin	Ledamot, Kassör
Karsten Eklund	Ledamot
Björn Johansson	Suppleant
Lockly Sjögren	Suppleant

Valberedning

Stämman valde:

Daniel Wijk
PerWerner
Rita Bergström

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 9 protokollförda sammanträden, ett konstituerande möte samt en ordinarie föreningsstämma

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman. Styrelsearvode har utgått med ca 85 tkr inkl.sociala avgifter.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad genom Bostadsrätterna.

Revisorer

Sören Ramnewall
Godkänd Revisor

Förändring i medlemsantalet

Under räkenskapsåret skedde 6 (fg år 10) stycken överlåtelse.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	72	73
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	15	9
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	-14	-10
	—	—
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	73	72

8 N6
CF
B

Eget kapital

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserad vinst</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Totalt</u>
Eget kapital 2018-12-31	36 900 000	4 400 000	883 499	752 877	124 114	43 060 490
Omföring föreg års resultat	-	-	-	124 114	-124 114	-
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			159 600	-159 600	-	-
Årets resultat				-	434 302	434 302
Utgående belopp 2019-12-31	<u>36 900 000</u>	<u>4 400 000</u>	<u>1 043 099</u>	<u>717 391</u>	<u>434 302</u>	<u>43 494 792</u>

Flerårsjämförelse

		<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning		3 333 545	3 320 713	3 299 561	3 256 589
Res.eft.fin.pos.		434 302	124 114	-329 153	198 827
Årsavgift per kvm bostadsyta	kr	748	740	732	732
Lån per kvm bostadsyta	kr	8 925	9 058	9 159	9 243
Energikostnad per kvm bostadsyta	kr	128	129	120	115
Genomsnittlig skuldränta	%	1,79	2,24	2,63	2,76
Fastighetens belåningsgrad	%	47,5	47,8	47,9	48,0
Soliditet	%	53,9	52,9	52,5	52,5

Handwritten signature/initials in blue ink.

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Årets resultat	434 302
Balanserad vinst	717 391
	<hr/>
Återstår till föreningsstämmans förfogande	<u>1 151 693</u>

Styrelsen föreslår att den balanserade vinsten disponeras så

att till yttre fond reserveras enligt stadgarna	196 200
att i ny räkning överförs	955 493
	<hr/>
	<u>1 151 693</u>

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

06
E B8
P NB

Resultaträkning	Not	2019	2018
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		3 333 545	3 320 713
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 333 545	3 320 713
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	-1 483 915	-1 618 941
Personalkostnader	3	-85 426	-74 942
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	4	-675 630	-675 630
Summa rörelsekostnader		-2 244 971	-2 369 513
Rörelseresultat		1 088 574	951 200
Finansiella poster			
Ränteintäkter		5 700	6 044
Räntekostnader och liknande resultatposter		-659 972	-833 130
Summa finansiella poster		-654 272	-827 086
Resultat efter finansiella poster		434 302	124 114
Årets vinst		434 302	124 114

Handwritten signature and initials

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	4	77 179 871	77 855 501
Summa anläggningstillgångar		<u>77 179 871</u>	<u>77 855 501</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga kortfristiga fordringar		2 167	2 141
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26 903	18 841
		<u>29 070</u>	<u>20 982</u>
<u>Kassa och bank</u>		3 561 846	3 611 412
Summa omsättningstillgångar		<u>3 590 916</u>	<u>3 632 394</u>
Summa tillgångar		<u>80 770 787</u>	<u>81 487 895</u>

F 02
BSE
RÅ

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		36 900 000	36 900 000
Upplåtelseavgifter		4 400 000	4 400 000
Fond för yttre underhåll		1 043 099	883 499
		<hr/>	<hr/>
		42 343 099	42 183 499
		<hr/>	<hr/>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		717 391	752 878
Årets vinst		434 302	124 114
		<hr/>	<hr/>
Summa eget kapital		43 494 792	43 060 491
		<hr/>	<hr/>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6, 7	36 140 050	36 784 250
		<hr/>	<hr/>
Summa långfristiga skulder		36 140 050	36 784 250
		<hr/>	<hr/>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		544 200	444 200
Leverantörsskulder		16 276	41 105
Skatteskulder		122 130	119 340
Övriga kortfristiga skulder		56 462	626 567
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	396 877	411 942
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		1 135 945	1 643 154
		<hr/>	<hr/>
Summa eget kapital och skulder		80 770 787	81 487 895
		<hr/>	<hr/>

48 203 R4

Kassaflödesanalys	2019	2018
Den löpande verksamheten		
Årets resultat	434 302	124 114
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</u>		
Avskrivningar	675 630	675 630
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 109 932	799 744
Förändring i rörelsekapital		
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-8 088	-1 739
Ökning/minskning av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	-607 209	-623
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet	494 635	797 382
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-544 200	-419 200
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-544 200	-419 200
Årets kassaflöde	-49 565	378 182
Likvida medel vid årets början	3 611 411	3 233 229
	<hr/>	<hr/>
Likvida medel vid årets slut	3 561 846	3 611 411

✓ C
BB
K

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
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.

Avskrivningar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Byggnadsinventarier 5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Energikostnad per kvm

El, Värme, Vatten / total boyta

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.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Handwritten initials/signature

Not 2 Övriga externa kostnader

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
El för belysning	58 908	60 477
Värme	321 874	347 298
Vatten och avlopp	145 705	124 230
Städning och renhållning	14 095	13 562
Reparation och underhåll av fastighet	231 791	411 933
Vidarefakturerering hyresgäst	9 946	3 706
Övriga fastighetskostnader	251 855	237 263
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	61 965	60 165
Fastighetsförsäkringspremier	73 315	55 582
Fastighetsskötsel och förvaltning	188 676	177 283
Bevakning	1 890	1 804
Övriga fastighetskostnader, avdragsgilla	16 660	16 290
Kontorsmateriel	-	1 436
Ersättningar till revisor	15 000	14 375
Ekonomisk förvaltning	70 755	69 375
Övriga förvaltningskostnader	12 365	14 946
Bankkostnader	3 575	3 776
Föreningsavgifter, avdragsgilla	5 540	5 440
	<u>1 483 915</u>	<u>1 618 941</u>

Fl. B503 RB

Not 3 Personal

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inkl pensionskostnader		
Styrelsearvoden	68 154	57 025
Sociala kostnader och pensionskostnader avseende löner (varav pensionskostnader 0 kr)	17 272	17 917
	-----	-----
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	<u>85 426</u>	<u>74 942</u>

Not 4 Byggnader och mark

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	83 300 000	83 300 000
	-----	-----
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	83 300 000	83 300 000
	-----	-----
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 444 499	-4 768 869
Årets avskrivningar	-675 630	-675 630
	-----	-----
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 120 129	-5 444 499
	-----	-----
Utgående restvärde enligt plan	<u>77 179 871</u>	<u>77 855 501</u>
	-----	-----
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	18 400 000	18 400 000

PS a 56
B3 KL

Not 5 Inventarier

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	339 822	339 822
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	339 822	339 822
Ingående ackumulerade avskrivningar	-339 822	-339 822
Utgående ackumulerade avskrivningar	-339 822	-339 822
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>0</u>

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar år 2020	Lånebelopp 2019-12-31
SBAB 24 616169	1,55	2020-02-15	100.000	13.900.000
SBAB 23 585197	1,91	2022-12-09	300.000	9.325.000
SBAB 22 749641	1,69	2021-02-19	144.200	13.459.250
Totalt			544.200	36.684.250

Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen uppgår till 33.963.250 kr.

Not 7 Ställda säkerheter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	42 000 000	42 000 000
	<u>42 000 000</u>	<u>42 000 000</u>

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Förskottsbetalda årsavgifter /värme/vatten	242 414	238 945
Upplupna revisionsarvoden	12 000	12 000
Upplupna styrelsearvoden inkl sociala avgifter	46 083	46 209
Övriga interimsskulder	46 945	64 183
Upplupna utgiftsräntor	49 435	50 605
Summa	<u>396 877</u>	<u>411 942</u>

Varberg 2020-_____



Roy Silverby



Belinda Sjöstrand



Elisabeth Adolfsson



Oliver Bouvin



Karsten Eklund

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-_____.

Sören Ramnevall
Godkänd revisor

Baker Tilly Ahlgren & Co KB
Sören Ramnewall
Älekullavägen 1
512 65 Mjöbäck

Mjöbäck

Uttalande från styrelsen

Detta uttalande från styrelsen utgör ett väsentligt underlag för att ni som revisorer ska kunna uttala er om huruvida årsredovisningen för Brf Sandskogen, med bokslutsdatum 2019-12-31 ("bokslutsdagen") har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen samt för föreningen tillämplig kompletterande normgivning, och ger en rättvisande bild av föreningens resultat för räkenskapsåret och ekonomiska ställning per bokslutsdagen.

Vi förstår att er revision av föreningens årsredovisning utgör grunden för de uttalanden som görs i revisionsberättelsen samt att revisionen utförts enligt god revisions sed i Sverige. Det innebär att ni granskat bokföringen, redovisningssystemet, den interna kontrollen och därtill hörande information och dokumentation i den omfattning ni bedömt nödvändigt under rådande omständigheter. Vi är medvetna om att revisorns granskning ska utföras i enlighet med god revisions sed i Sverige och att detta innebär att granskningen har utformats så att ni i första hand ska kunna avge ett omdöme om föreningens årsredovisning i stort. Det innebär att era granskningsåtgärder har begränsats till vad som ansetts nödvändigt för detta ändamål.

Mot denna bakgrund bekräftar vi, utifrån vår kunskap och övertygelse och sedan vi gjort de undersökningar som vi funnit nödvändiga för att vi skulle vara fullt informerade, nedanstående uppgifter:

Årsredovisning och bokföring

Vi bekräftar att vi förstår styrelsens ansvar för att årsredovisningen har upprättats i enlighet med tillämpligt regelverk. Det är vår uppfattning att årsredovisningen är upprättad i enlighet med angivna redovisningsprinciper och att den ger en rättvisande bild av föreningens resultat för räkenskapsåret och ekonomiska ställning per balansdagen samt i förekommande fall kassaflödet under räkenskapsåret. Årsredovisningen innehåller inga väsentliga fel och inga väsentliga uppgifter har utelämnats. Inga väsentliga byten av redovisningsprinciper har skett under räkenskapsåret som inte upplysts om i årsredovisningen.

De väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats vid upprättande av årsredovisningen är beskrivna på ett ändamålsenligt sätt i årsredovisningen.

Vi anser att föreningen har ett system av interna kontroller som anpassats för att upprätta en årsredovisning utan väsentliga felaktigheter, både till följd av oavsiktliga fel och till följd av oegentligheter.

Oegentligheter

Vi är medvetna om att föreningens styrelse och ledning har ansvar för utformning, upprättande och vidmakthållande av en intern kontrollstruktur för att förebygga och upptäcka oegentligheter.



Överensstämmelse med lagar och förordningar

Vi har informerat er om samtliga kända faktiska eller befarade överträdelser av lagar och förordningar, i den mån sådana förekommit, vars effekter har beaktats vid upprättande av årsredovisningen.

Tillhandahållen information och bekräftelse om fullständighet i information och transaktioner

Vi har tillhandahållit

- Tillgång till all information, såsom räkenskapsmaterial och annan dokumentation, som är av betydelse för upprättande av årsredovisningen. Ni har också beretts tillfälle att intervjua de personer ni bedömt som nödvändiga för att erhålla revisionsbevis
- Annan information som ni har efterfrågat för revisionsändamål.

Samtliga affärshändelser har registrerats i den bokföring som ligger till grund för årsredovisningen.

Ni har fått tillgång till samtliga protokoll från årsstämma, extra bolagsstämmor, och styrelsemöten. Ni har också fått tillgång till samtliga väsentliga avtal och överenskommelser.

Vi har lämnat all information till dig om vem/vilka som biträder föreningen med redovisnings- och rådgivningstjänster för att undvika att revisionen utförs i strid mot gällande lagstiftning och god revisorssed.

Tillgångar och skulder samt ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Vi bekräftar att de tillgångar och skulder som redovisats i balansräkningen är rätt klassificerade och värderade. Vidare bekräftar vi också att det inte föreligger information innebärande att ytterligare tillgångar, skulder, ställda säkerheter, eventalförpliktelser eller upplysningar och/eller risker skulle ha redovisats/lämnats i årsredovisningen.

Ersättningar till styrelse

Inga ersättningar har utgivits och inga avtal om framtida ersättningar till styrelse föreligger utöver vad som redovisats i årsredovisningen.

Händelser efter balansdagen

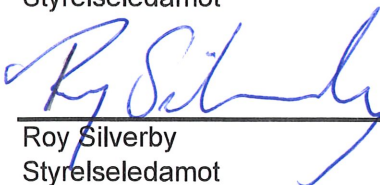
Det har inte förekommit några händelser efter räkenskapsårets slut som kräver ändring av eller upplysning i årsredovisningen.

Med vänlig hälsning

Brf Sandskogen



Belinda Sjöstrand
Styrelseledamot



Roy Silverby
Styrelseledamot