

**Brf Sandskogen**  
**Org nr 769601-3015**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2010**

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. (Fram tills dessa 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 41.000.000 kr vilket ger 123.000 kr i avsättning.

Fonderade medel redovisas under bundet eget kapital.

### **Föreningsfrågor**

Samtliga bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 7 (5) överlåtelser skett.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Överlåtelseavgift eller pantsättningsavgift utgår f n inte.

## **Styrelse, revisorer och valberedning**

### Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2010-05-19 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

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

### Valberedning

Leif Pettersson	Ledamot	Valberedningen
Anna Elengård	Ledamot	Valberedningen
Magnus Carlenäs	Ledamot	Valberedningen

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 inkl. konstituerande.

Arvode samt övrig ersättning till styrelse har under året uppgått till 23.958 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
Leif Huzell	Revisor
Håkan Abrahamsson	Suppleant

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

I samråd med Samfälligheten har vi nu installerat dörrar som är försedda med lås till våra soprum. Styrelsen har påbörjat arbetet med att upprätta underhållsplaner, offerter har begärts in.

Utrustning för individuell mätning av värme- och varmvatten har under året installerats av Minol AB. Från den 1 januari 2011 sker preliminär debitering månadsvis med avstämning två gånger om året. Varje lägenhet har via internet möjlighet att följa den egna förbrukningen. Redan inledningsvis kan man se att förbrukningen av värme- och varmvatten har minskat och därmed kostnaderna för detsamma.

Föreningen har tillsammans med Samfälligheten och fastighetsbolaget Crendo, tecknat avtal med Parkeringstjänst i Väst AB som kommer att sköta bevakningen av områdets parkering.

Vi har också tecknat avtal med Securitas Bevakning om förvaring av huvudnyckel. I den händelse att man blir utelåst skall man nu kontakta Securitas som mot en avgift hjälper till.

I syfte att underlätta skötseln av området har grusytorna mot Marmorgatan bytts ut mot gräsmatta, färdigställs under våren 2011. Staket har satt upp för att hindra genomfartstrafik samt av säkerhetsskäl.

Arbetet med hemsida för föreningen har påbörjats.

Föreningen har haft en god likviditet, varför extraamortering har skett på lånen med 420tkr.

### **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

På grund av att ränteläget har förändrats, har styrelsen beslutat att de lån som har varit rörliga skall bindas.

Provinsbanken 14,000mkr är bundet på 3 år till en ränta på 4,23%

Provinsbanken 11,795mkr är bundna på 2 år till en ränta på 3,94%

Styrelsen ser redan nu att det förändrade ränteläget påverkar föreningens ekonomi så mycket att avgifterna kommer att behöva höjas något under året.

## **Föreningens ekonomi**

### Årsavgifter

Årsavgifterna uppgår till 595 kr/kvm. Månadsavgiften är sänkt med 10 % fr.o.m. 1 oktober 2009.

### 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.

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 2011-12-31.

### Teknisk förvaltning

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

### Flerårsjämförelse

		<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Fond för yttre fastighetsunderhåll	kr	410 349	287 349	164 349
Årsavgift per kvm bostadsyta	kr	595	645	661
Lån per kvm bostadsyta	kr	9 682	9 887	9 988
Bokfört värde per kvm bostadsyta	kr	19 857	19 961	20 062
Genomsnittlig skuldränta	%	2,4	2,7	3,9
Fastighetens belåningsgrad	%	48,8	49,5	49,7
Taxeringsvärde	tkr	46 200	41 000	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	100 015
Balanserad vinst	568 329
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna	-123 000
Återstår till föreningsstämmans förfogande	<u>545 344</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

att i ny räkning överförs	545 344
	<u>545 344</u>

### Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
<b>Nettoomsättning</b>			
Årsavgifter		2 447 689	2 649 960
Räntebidrag		103 878	153 224
<b>Summa nettoomsättning</b>		<u>2 551 567</u>	<u>2 803 184</u>
<b>Kostnader för fastighetsförvaltning</b>			
Elkostnader		-62 527	-56 363
Fjärrvärme		-366 317	-340 373
Vatten och avlopp		-108 528	-99 513
Snöröjning		-	-15 440
Fastighetsförsäkring inkl. ansvar för styrelsen		-28 553	-28 406
Fastighetsskötsel & Reparationer och underhåll		-203 565	-191 780
Fibernät		-14 569	-14 324
Avgift till samfällighet		-171 580	-145 485
Övriga fastighetskostnader		-9 879	-
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<u>-965 518</u>	<u>-891 684</u>
Styrelsearvoden och styrelseersättningar		-23 958	-40 489
Revisionsarvoden		-9 375	10 625
Arvode för förvaltningsavtal, ekonomisk förvaltning		-61 760	-60 975
Övriga externa kostnader		-7 640	-7 780
<b>Summa övriga externa kostnader</b>		<u>-102 733</u>	<u>-98 619</u>
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	2	-420 000	-420 000
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<u>1 063 316</u>	<u>1 392 881</u>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Ränteintäkter		9 565	9 126
Räntekostnader		-972 870	-1 104 590
<b>Summa resultat från finansiella investeringar</b>		<u>-963 305</u>	<u>-1 095 464</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>100 011</u>	<u>297 417</u>
Skatt		4	-2 399
<b>Årets vinst</b>		<u>100 015</u>	<u>295 018</u>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	2	81 620 000	82 040 000
Inventarier	3	339 822	-
		<hr/>	<hr/>
		81 959 822	82 040 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<hr/>	<hr/>
		81 959 822	82 040 000
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgifts- och hyresfordringar		-	3 780
Övriga kortfristiga fordringar		391	771
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	24 722	29 126
		<hr/>	<hr/>
		25 113	33 677
<u>Kassa och bank</u>		1 291 037	1 894 998
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<hr/>	<hr/>
		1 316 150	1 928 675
<b>Summa tillgångar</b>		<hr/>	<hr/>
		83 275 972	83 968 675



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	5		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		36 900 000	36 900 000
Upplåtelseavgifter		4 400 000	4 400 000
Fond för yttre underhåll		410 349	287 349
		<hr/>	<hr/>
		41 710 349	41 587 349
		<hr/>	<hr/>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		568 329	396 311
Årets vinst		100 015	295 018
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa eget kapital</b>		42 378 693	42 278 678
		<hr/>	<hr/>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	6	39 375 000	40 215 000
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		39 375 000	40 215 000
		<hr/>	<hr/>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	6	420 000	420 000
Leverantörsskulder		138 925	73 133
Skatteskulder		2 398	18 782
Övriga kortfristiga skulder		573 626	573 626
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	387 330	389 456
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		1 522 279	1 474 997
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		83 275 972	83 968 675
		<hr/>	<hr/>
<b>Ställda säkerheter</b>	6	62 000 000	62 000 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		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 med samma belopp som amorteringarna på fastighetslånen. Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Byggnadsinventarier 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>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
<b>Ingående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	83 300 000	83 300 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	83 300 000	83 300 000
<b>Ingående ackumulerade avskrivningar</b>	-1 260 000	-840 000
Årets avskrivningar	-420 000	-420 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	-1 680 000	-1 260 000
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u>81 620 000</u>	<u>82 040 000</u>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	36 000 000	35 000 000
Taxeringsvärde mark	10 200 000	6 000 000
	<u>46 200 000</u>	<u>41 000 000</u>

**Not 3 Byggnadsinventarier**

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
-Inköp	339 822	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	339 822	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	0
Utgående restvärde enligt plan	<u>339 822</u>	<u>0</u>

**Not 4 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Förutbetalda försäkringspremier	9 328	7 135
Upplupna räntebidrag	15 394	21 991
<b>Summa</b>	<u>24 722</u>	<u>29 126</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>
<b>Eget kapital 2009-12-31</b>	36 900 000	4 400 000	287 349	396 311	295 018
Omföring föreg års resultat	-	-	-	295 018	-295 018
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			123 000	-123 000	-
Årets resultat				<u>100 015</u>	<u>100 015</u>
<b>Utgående belopp 2010-12-31</b>	36 900 000	4 400 000	410 349	668 344	100 015

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 2011 enl låneavtal	Lånebelopp 2010-12-31
Provinsbanken 1222-01-13213	3,62	2011-04-18	0	14.000.000
Provinsbanken 1222-01-08804	2,823	Rörligt	0	14.000.000
Provinsbanken 1222-01-13248	2,823	Rörligt	420.000	11.795.000
<b>Totalt</b>			<b>420.000</b>	<b>39.795.000</b>

**Ställda säkerheter**

För egna skulder och avsättningar  
Fastighetsinteckningar


<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
62.000.000	62.000.000

Not 7      **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

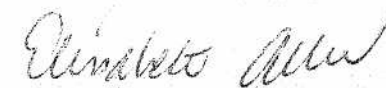
	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Förskottsbetalda årsavgifter /värme/vatten	178 521	172 605
Upplupna revisionsarvoden	10 000	10 000
Upplupna styrelsearvoden inkl sociala avgifter	11 925	35 547
Övriga interimsskulder	72 111	101 381
Upplupna utgiftsräntor	114 773	69 923
<b>Summa</b>	<u>387 330</u>	<u>389 456</u>

Varberg      25-7-2011

  
Peter Tjernström


  
Angela Saborowsky

  
Leif Huzell

  
Elisabeth Eriksson Adolfsson

  
Håkan Abrahamsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2011-04-27

  
Sören Kamnevall  
Godkänd revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sandskogen

Org.nr 769601-3015

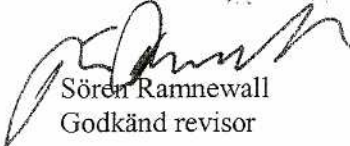
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Sandskogen för räkenskapsåret 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala 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 med hög men inte absolut säkerhet 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 ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger 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 för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Mjöbäck den 27 april 2011

  
Sören Ramnewall  
Godkänd revisor