

Brf Sandskogen
Org nr 769601-3015

Årsredovisning för räkenskapsåret 2013

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 45.600.000 (46.200.000) kr vilket ger 136.800 (138.600) 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 11 (3) 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 2013-04-11 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Anna Johansson	Ledamot	Ordförande
Elisabeth Eriksson Adolfsson	Ledamot	Sekreterare
Jimmy Rosberg	Ledamot	Kassör
Tina Otterdahl	Ledamot	
Christina Rosén	Ledamot	
Sanne Hermansson	Suppelant	
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 10 protokollförda sammanträden inkl. konstituerande samt en ordinarie föreningsstämma.

Arvode samt övrig ersättning till styrelse har under året uppgått till 31.223 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 2013 har uppgått till 193.500 kr, dvs. 4.300 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	Ledamot
Tina Otterdahl	Suppleant

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året tecknat avtal om fastighetsskötsel med Riksbyggen. I trapphusen har det inför bytet gjorts en grovstädning.

Planteringarna framför entréerna och krukor intill entréerna har uppdaterats.

Föreningen har under året utökat Leif Petterssons arbetsuppgifter till att även omfatta gräsklippning av de gräsytor som ligger mellan cykelförråden och Marmorgatan. Till detta har gräsklippningsutrustning införskaffats.

Föreningens hemsida har bytt adress till www.sandskogen.bostadsratterna.se. Hemsidan används för information till medlemmarna och information av vikt för föreningen.

Bindningstiden på ett av föreningens lån förföll i februari. Detta lån bands på 5 år till en ränta 3,49 % med förfallodag 2018-01-12, ny långivare; SBAB (lån löst hos Danske Bank med tidigare ränta om 3,97 %).

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Bindningstiden på ett av föreningens lån förföll i februari. Detta lån bands på 90 dgr med förfallodag 2014-05-21, långivare; Danske Bank.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna uppgår till 710 (595) kr/kvm. Månadsavgiften är höjd fr.o.m. 1 januari 2012.

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 2012 50 % av 1.365 kr/lgh och för 2013, 50 % av 1.210 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 22,0 % (ny skattesats gäller fr.o.m. 2013). Ränteintäkter som är avkastning från föreningens fastighetsförvaltning är ej skattepliktig.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Tova Ekonomi t o m 2014-12-31.

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>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Fond för yttre fastighetsunderhåll	kr	810 549	671 949	533 349	410 349
Årsavgift per kvm bostadsyta	kr	710	710	595	595
Lån per kvm bostadsyta	kr	9 416	9 452	9 554	9 682
Bokfört värde per kvm bostadsyta	kr	19 764	19 796	19 829	19 857
Genomsnittlig skuldränta	%	3,8	4,0	3,9	2,4
Fastighetens belåningsgrad	%	47,6	47,7	48,2	48,8
Taxeringsvärde	tkr	45 600	46 200	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	412 347
Balanserad vinst	470 115
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna	-138 600
	<hr/>
Återstår till föreningsstämmans förfogande	<u>743 862</u>

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten disponeras så

att i ny räkning överförs	743 862
	<hr/>
	<u>743 862</u>

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning	Not	2013	2012
Nettoomsättning			
Årsavgifter		3 161 004	3 199 806
Summa nettoomsättning		3 161 004	3 199 806
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Elkostnader		-60 198	-57 461
Fjärrvärme		-295 238	-309 171
Vatten och avlopp		-112 368	-111 941
Snöröjning		-4 844	-
Fastighetsförsäkring inkl. ansvar för styrelsen		-35 618	-34 529
Fastighetsskötsel & Reparationer och underhåll		-186 828	-251 163
Fibernät		-13 778	-15 860
Fastighetsskatt		-27 203	-30 712
Avgift till samfällighet		-193 500	-193 500
Övriga fastighetskostnader		-5 024	-4 724
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-934 599	-1 009 061
Styrelsearvoden och styrelseersättningar		-31 223	-30 231
Revisionsarvoden		-10 875	-11 625
Arvode för förvaltningsavtal, ekonomisk förvaltning		-64 871	-64 044
Övriga externa kostnader		-16 547	-12 873
Summa övriga externa kostnader		-123 516	-118 773
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	2, 3	-202 761	-196 660
Resultat före finansiella poster		1 900 128	1 875 312
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		15 424	11 310
Räntekostnader		-1 503 205	-1 590 279
Summa resultat från finansiella investeringar		-1 487 781	-1 578 969
Resultat efter finansiella poster		412 347	296 343
Skatt		-	18 778
Årets vinst		<u>412 347</u>	<u>315 121</u>

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	2	81 233 651	81 368 448
Inventarier	3	135 930	203 894
		<u>81 369 581</u>	<u>81 572 342</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>81 369 581</u>	<u>81 572 342</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga kortfristiga fordringar		30 469	47 667
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	31 482	110 295
		<u>61 951</u>	<u>157 962</u>
<u>Kortfristiga placeringar</u>			
Kortfristiga placeringar		-	300 000
<u>Kassa och bank</u>		1 497 135	592 094
Summa omsättningstillgångar		<u>1 559 086</u>	<u>1 050 056</u>
Summa tillgångar		<u>82 928 667</u>	<u>82 622 398</u>

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
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		810 549	671 949
		<u>42 110 549</u>	<u>41 971 949</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		470 115	293 594
Årets vinst		412 347	315 121
		<u>42 993 011</u>	<u>42 580 664</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	38 500 000	38 430 000
		<u>38 500 000</u>	<u>38 430 000</u>
Summa långfristiga skulder			
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	200 000	420 000
Leverantörsskulder		46 458	126 919
Skatteskulder		57 915	60 007
Övriga kortfristiga skulder		687 515	658 973
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	443 768	345 835
		<u>1 435 656</u>	<u>1 611 734</u>
Summa kortfristiga skulder			
Summa eget kapital och skulder		<u>82 928 667</u>	<u>82 622 398</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 0,2077 %, 0,1983 % för 2012 och 0,1893 % för år 2011. Avskrivningen ökar sedan med 4,76 % för varje år, dvs. för år 2014 uppgår avskrivningen till 0,2176 %.

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>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	83 300 000	83 300 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	83 300 000	83 300 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 931 552	-1 802 856
Årets avskrivningar	-134 797	-128 696
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 066 349	-1 931 552
Utgående restvärde enligt plan	<u>81 233 651</u>	<u>81 368 448</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	37 000 000	36 000 000
Taxeringsvärde mark	8 600 000	10 200 000
	<u>45 600 000</u>	<u>46 200 000</u>

Not 3 Byggnadsinventarier

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	339 822	339 822
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	339 822	339 822
Ingående ackumulerade avskrivningar	-135 928	-67 964
-Avskrivningar	-67 964	-67 964
Utgående ackumulerade avskrivningar	-203 892	-135 928
Utgående restvärde enligt plan	<u>135 930</u>	<u>203 894</u>

Not 4 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Förutbetalda försäkringspremier	11 870	11 384
Upplupna räntor	-	905
Interimsfordringar	19 612	98 006
Summa	<u>31 482</u>	<u>110 295</u>

Not 5 Eget kapital

	Insats- kapital	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserad vinst	Årets resultat
Eget kapital 2012-12-31	36 900 000	4 400 000	671 949	293 594	315 121
Omföring föreg års resultat	-	-	-	315 121	-315 121
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			138 600	-138 600	-
Årets resultat				-	412 347
Utgående belopp 2013-12-31	36 900 000	4 400 000	810 549	470 115	412 347

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 2014 enl låneavtal	Lånebelopp 2013-12-31
Danske Bank 1325-01-12887	4,25	2014-02-21	0	14.000.000
SBAB 23 58519 7	3,49	2018-01-12	200.000	10.700.000
SBAB 22 74964 1	3,75	2016-03-04	0	14.000.000
Totalt			200.000	38.700.000

En extra amortering om 420.000 kr har skett under 2010; dvs. total 840.000 kr. Amortering under 2011 och 2012 har skett med 420.000 kr och under 2013, med 150.000 kr.

Lån hos Danske Bank (kallades tidigare Provinsbanken Halland) med nr 1325-01-12895 har i februari 2013 lösts och nytt lån är upptaget hos SBAB. Ny ränta 3,49 % bundet på 5 år till 2018-01-12.

Lån hos Danske Bank med nr; 1325-01-12887 har per 21 febr 2014 förlängts med 90 dgr.

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar

2013-12-31	2012-12-31
62.000.000	62.000.000

Not 7 **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

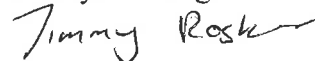
	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Förskottsbetalda årsavgifter /värme/vatten	258 496	191 930
Upplupna revisionsarvoden	12 000	12 000
Upplupna styrelsearvoden inkl sociala avgifter	15 608	13 250
Övriga interimsskulder	50 022	74 900
Upplupna utgiftsräntor	107 642	53 755
Summa	<u>443 768</u>	<u>345 835</u>

Varberg 2014-03-19


Anna Johansson


Tina Otterdahl

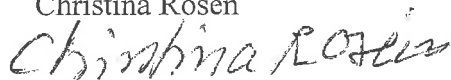
Jimmy Rosberg




Elisabeth Eriksson Adolfsson



Christina Rosén



Min revisionsberättelse har lämnats 2014-03-20.


Sören Rämnevall
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 2013.

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 2013-12-31 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 2013.

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 revisionssed 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.

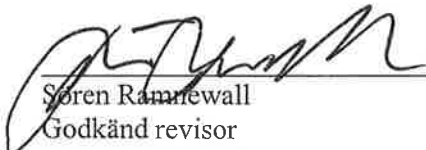
Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Mjöback den

20/3-14



Sören Ramnrewall
Godkänd revisor