

Brf Sandskogen
Org nr 769601-3015

Årsredovisning för räkenskapsåret 2017

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 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 2017 har uppgått till 225.000 kr, dvs. 5.000 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:

Karl-Erik Bengtsson Ledamot

Jenny Odén Suppleant

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 53.200.000 (53.200.000) kr vilket ger 159.600 (159 600) 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.

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. BRF beskattas för föreningens ränteintäkter med en skattsats om 22,0 %. 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. Under åren 2006-10 erlades ingen avgift och under åren 2011-15 erlades en avgift som uppgår till 50 % av full avgift. Fr o m 2016 är fastigheten beskattad med full avgift. För år 2017 100 % av 1315 kr/lägenhet dvs totalt 59 175 kr.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Ommålning av fasader har skett till en kostnad om 658 450 kr.
- Spolning av hängrännor och brunnar.
- Byte av fastighetsboxar.
- Bytt teknisk förvaltare till HSB.

Medlemsinformation

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2017-05-09 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Belinda Sjöstrand	Ledamot, Ordförande
Elisabeth Eriksson Adolfsson	Ledamot, Sekreterare
Erik Bohlin	Ledamot, Kassör
Roy Silverby	Ledamot
Adrian Langenbach	Ledamot
Oliver Bouvin	Ledamot
Karsten Eklund	Suppleant
Lockly Sjögren	Suppleant
Johan Landahl	Suppleant

Valberedning

Stämman valde:

Johanna Karlsson
Tobias Andersson
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 10 protokollförda sammanträden inkl. konstituerande, en ordinarie föreningsstämma samt en extra föreningsstämma.

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman. Styrelsearvode har utgått med 58 tkr inkl. sociala avgifter.

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

Förändring i medlemsantalet

Under räkenskapsåret skedde 5 stycken överlåtelse.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	73	72
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	8	11
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	-8	-10
	<hr/>	<hr/>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	73	73

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 2016-12-31	36 900 000	4 400 000	1 222 749	543 954	198 827	43 265 529
Omföring föreg års resultat	-	-	-	198 827	-198 827	-
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			159 600	-159 600	-	-
Årets resultat				-	-329 153	-329 153
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Utgående belopp 2017-12-31	36 900 000	4 400 000	1 382 349	583 181	-329 153	42 936 376

Flerårsjämförelse

		<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning		3 299 561	3 256 589	3 203 177	3 197 346
Resultat		-329 153	198 827	-22 415	96 106
Fond för yttre fastighetsunderhåll	kr	1 382 349	1 222 749	1 085 949	949 149
Årsavgift per kvm bostadsyta	kr	732	732	725	718
Lån per kvm bostadsyta	kr	9 159	9 243	9 318	9 367
Genomsnittlig skuldränta	%	2,63	2,76	3,38	3,39
Fastighetens belåningsgrad	%	47,9	48,0	47,9	47,8

al

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Årets resultat	-329 153
Balanserad vinst	583 180
	<hr/>
Återstår till föreningsstämmans förfogande	<u>254 027</u>

Styrelsen föreslår att den balanserade vinsten disponeras så

att till yttre fond reserveras enligt stadgarna	-159 600
att av yttre fond ianspråkats	658 450
att i ny räkning överförs	254 027
	<hr/>
	<u>752 877</u>

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning	Not	2017	2016
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		3 299 561	3 256 589
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>3 299 561</u>	<u>3 256 589</u>
Rörelsekostnader			
Löpande reparationer och underhåll		-658 450	-
Driftkostnader	2	-1 131 425	-1 176 115
Övriga externa kostnader	3	-116 561	-106 904
Personalkostnader	4	-60 423	-55 799
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	5	-675 630	-675 630
Summa rörelsekostnader		<u>-2 642 489</u>	<u>-2 014 448</u>
Rörelseresultat		657 072	1 242 141
Finansiella poster			
Ränteintäkter		6 590	9 002
Räntekostnader och liknande resultatposter		-992 815	-1 052 316
Summa finansiella poster		<u>-986 225</u>	<u>-1 043 314</u>
Resultat efter finansiella poster		-329 153	198 827
Årets resultat		<u>-329 153</u>	<u>198 827</u>

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	5	78 531 131	79 206 761
Summa anläggningstillgångar		<u>78 531 131</u>	<u>79 206 761</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga kortfristiga fordringar		2 128	2 117
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17 115	43 935
		<u>19 243</u>	<u>46 052</u>
<u>Kassa och bank</u>		3 233 229	3 213 975
Summa omsättningstillgångar		<u>3 252 472</u>	<u>3 260 027</u>
Summa tillgångar		<u>81 783 603</u>	<u>82 466 788</u>

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
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		1 382 349	1 222 749
		<hr/>	<hr/>
		42 682 349	42 522 749
 <u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		583 180	543 953
Årets resultat		-329 153	198 827
		<hr/>	<hr/>
Summa eget kapital		42 936 376	43 265 529
 Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6, 7	37 203 450	37 647 650
		<hr/>	<hr/>
Summa långfristiga skulder		37 203 450	37 647 650
 Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		444 200	344 200
Leverantörsskulder		20 173	28 839
Skatteskulder		116 235	85 027
Övriga kortfristiga skulder		643 925	667 264
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	419 244	428 279
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		1 643 777	1 553 609
 Summa eget kapital och skulder		 81 783 603	 82 466 788

Kassaflödesanalys	2017	2016
Den löpande verksamheten		
Årets resultat	-329 153	198 827
<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	346 477	874 457
Förändring i rörelsekapital		
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	26 809	103 315
Ökning/minskning av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	-9 832	-104 104
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet	363 454	873 668
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-344 200	-308 150
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-344 200	-308 150
Årets kassaflöde	19 254	565 518
Likvida medel vid årets början	3 213 975	2 648 457
	<hr/>	<hr/>
Likvida medel vid årets slut	3 233 229	3 213 975

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

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.

Linjär avskrivningsmetod används. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader 100 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman 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.

Not 2 Driftskostnader

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
El för belysning	61 978	56 969
Värme	312 206	303 109
Vatten och avlopp	117 947	113 687
Reparation och underhåll av fastighet	104 086	175 540
Vidarefakturering hyresgäst	5 093	1 908
Övriga fastighetskostnader	225 000	216 000
Fastighetskatt/fastighetsavgift	59 175	57 060
Fastighetsförsäkringspremier	48 604	40 831
Fastighetsskötsel och förvaltning	176 453	187 287
Bevakning	4 713	7 555
Övriga fastighetskostnader, avdragsgilla	16 170	16 169
	<u>1 131 425</u>	<u>1 176 115</u>

Not 3 Övriga externa kostnader

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Lokalhyra	3 100	2 400
Kontorsmateriel	1 390	-
Datakommunikation	150	-
Ersättningar till revisor	13 750	12 500
Ekonomisk förvaltning	81 451	80 314
Övriga förvaltningskostnader	2 859	3 043
Bankkostnader	3 181	3 307
Föreningsavgifter, avdragsgilla	10 680	5 340
	<u>116 561</u>	<u>106 904</u>

Not 4 Personal

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inkl pensionskostnader		
Styrelsearvoden	45 004	34 935
Löner till anställda	-	8 500
Sociala kostnader och pensionskostnader avseende löner (varav pensionskostnader 0 kr)	15 419	12 364
	<hr/>	<hr/>
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	<u>60 423</u>	<u>55 799</u>

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	83 300 000	83 300 000
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	83 300 000	83 300 000
	<hr/>	<hr/>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 093 239	-3 417 609
Årets avskrivningar	-675 630	-675 630
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 768 869	-4 093 239
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	<u>78 531 131</u>	<u>79 206 761</u>
	<hr/>	<hr/>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	18 400 000	18 400 000
	<hr/>	<hr/>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	42 000 000	42 000 000
Taxeringsvärde mark	11 200 000	11 200 000
	<hr/>	<hr/>
	<u>53 200 000</u>	<u>53 200 000</u>

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar år 2018	Lånebelopp 2017-12-31
SBAB 24 616169	2,93	2019-02-15	0	14.000.000
SBAB 23 585197	1,91	2022-12-09	300.000	9.900.000
SBAB 22 749641	1,69	2021-02-19	144.200	13.747.650
Totalt			444.200	37.647.650

Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen uppgår till 35.426.650 kr.

Not 7 Ställda säkerheter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	42 000 000	42 000 000
	<u>42 000 000</u>	<u>42 000 000</u>

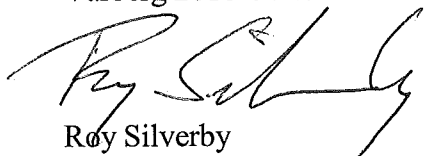
Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Förskottsbetalda årsavgifter /värme/vatten	239 709	248 373
Upplupna revisionsarvoden	12 000	12 000
Upplupna styrelsearvoden inkl sociala avgifter	30 143	30 871
Övriga interimsskulder	59 483	57 748
Upplupna utgiftsräntor	77 909	79 287
Summa	<u>419 244</u>	<u>428 279</u>

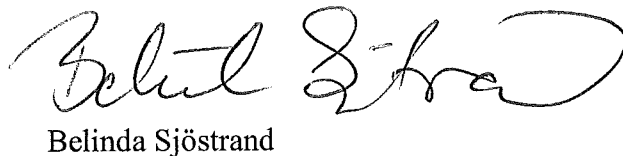
Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Under kvartal 1 2018 har ett av föreningens banklån omförhandlats till en lägre ränta och man har beslutat att öka amorteringen.

Varberg 2018-04-09



Roy Silverby



Belinda Sjöstrand



Adrian Langenbach



Elisabeth Eriksson Adolfsson

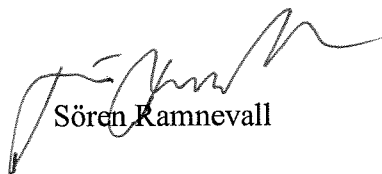
Oliver Bouvin



Erik Bohlin



Min revisionsberättelse har lämnats 2018-04-10.



Sören Kamnevall