

# Årsredovisning

2017-07-01 – 2018-06-30

Brf Skogsbacken

Org nr 716457-0629

Styrelsen för Brf Skogsbacken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-07-01 – 2018-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60% bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2016-04-25.

Föreningens fastighet, Utmeland 205:3 bebyggdes 1992 och är belägen i Mora kommun. På fastigheten finns 15 st bostadshus innehållande 48 lägenheter.  
Total bostadsyta: 4 066 kvm

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för småhus baserat på 0,75 % av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %. Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 10 650 587 (10 650 587) kronor.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via RB Brf försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2017-11-28 bestått av:

Ordinarie	Christina Olsson Mattias Klasson Anders Pallin Martin Fernström	Ordf. Vice ordf. Kassör
Suppleanter	Anna Simons Mats-Erik Olsson	

Valda revisorer vid ordinarie stämma:


Ordinarie	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	
Suppleant	utser Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	
Valberedning	Eva Hedh Barbro Brosveden	Sammanställande

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.  
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av RB Fastighetsägare AB, som en del av Riksbyggen.  
Lägenhetsförteckningen hanteras av styrelsen.

För fastigheten finns en underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

#### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 26 413 kronor.  
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 1 320 780 kronor, varav 1 156 928 kronor har belastat den yttre reparationsfonden, resterande 163 852 kronor har belastat resultatet

Planerat underhåll har varit målning av fastigheter. 

## Medlemsinformation

### Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 6 st överlåtelse ägt rum. Styrelsen har inte beviljat någon andrahandsupplåtelse under räkenskapsåret.

Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets början 59 medlemmar, avgående 8 och tillkommande 6, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 57 vid årets slut.

### Årsavgifter


Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

### Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras säljaren vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet (2018 = 1 138 kronor).

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>	<b>2014/15</b>
Nettoomsättning (tkr)	2 595	2 595	2 595	2 595
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-680	-380	305	527
Soliditet (%)	17,2	18,5	19,7	18,5
Kassalikviditet (%)	230,7	219,6	383,7	337,2
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	122	122	122	122
Ianspråkstagande yttre rep fond (tkr)	894	0	0	0
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	1 157	1 929	1 807	1 685
Värdepapper kr	1 368 818	1 368 818	1 368 818	1 368 818
Årsavgifter bostäder kronor/kvm per balansdagen	638	638	638	638
Lån kronor per kvm yta	5 626	5 737	5 848	5 958

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper. 

**Förändring eget kapital**

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	1 995 588	1 928 981	1 988 730	-379 572
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Reservering fond för yttre underhåll		122 000	-122 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-894 053	894 053	
Balanseras i ny räkning			-379 572	379 572
Årets resultat				-679 953
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 995 588</b>	<b>1 156 928</b>	<b>2 381 211</b>	<b>-679 953</b>

**Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 381 211
årets förlust	-679 953
	<b>1 701 258</b>

disponeras så att	
reservering till yttre reparationsfond	122 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-1 156 928
i ny räkning överföres	2 736 186
	<b>1 701 258</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar. 14)

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-07-01 -2018-06-30</b>	<b>2016-07-01 -2017-06-30</b>
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		2 595 024	2 595 024
Övriga rörelseintäkter		7 814	13 230
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 602 838</b>	<b>2 608 254</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-2 028 546	-1 683 121
Övriga externa kostnader	5	-128 184	-123 307
Personalkostnader	6	-74 515	-74 515
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-422 973	-422 973
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 654 218</b>	<b>-2 303 916</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-51 380</b>	<b>304 338</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	301
Räntekostnader och liknande resultatposter		-628 573	-684 211
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-628 573</b>	<b>-683 910</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-679 953</b>	<b>-379 572</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-679 953</b>	<b>-379 572</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-679 953</b>	<b>-379 572</b>

<b>Balansräkning</b>	Not	2018-06-30	2017-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	24 728 533	25 151 506
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>24 728 533</b>	<b>25 151 506</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	1 368 818	1 368 818
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 368 818</b>	<b>1 368 818</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>26 097 351</b>	<b>26 520 324</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		0	120
Övriga fordringar	9	1 045 086	2 428 311
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	41 886	39 974
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 086 972</b>	<b>2 468 405</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 002 038	1 003 038
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 002 038</b>	<b>1 003 038</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 089 010</b>	<b>3 471 443</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>28 186 361</b>	<b>29 991 767</b> <sup>nr</sup>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-06-30</b>	<b>2017-06-30</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 995 588	1 995 588
Yttre reparationsfond		1 156 928	1 928 981
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 152 516</b>	<b>3 924 569</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 381 211	1 988 730
Årets resultat		-679 953	-379 572
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 701 258</b>	<b>1 609 158</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 853 774</b>	<b>5 533 727</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	22 427 170	22 877 170
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>22 427 170</b>	<b>22 877 170</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	450 000	450 000
Leverantörsskulder		38 597	74 666
Skatteskulder		66 547	12 251
Övriga skulder		7 842	4 899
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	342 431	1 039 054
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>905 417</b>	<b>1 580 870</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>28 186 361</b>	<b>29 991 767</b>



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2017-07-01 -2018-06-30</b>	<b>2016-07-01 -2017-06-30</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-51 380	304 337
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		422 973	422 973
Erhållen ränta		0	301
Erlagd ränta		-629 317	-692 892
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-257 724</b>	<b>34 719</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-1 787	13 628
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-674 709	779 774
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-934 220</b>	<b>828 121</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av fastighetslån		-450 000	-450 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-450 000</b>	<b>-450 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-1 384 220</b>	<b>378 121</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	14		
Likvida medel vid årets början		3 430 428	3 052 307
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>2 046 207</b>	<b>3 430 428</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättat i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Redovisningsprinciperna är förändrade jämfört med föregående år men har inte medfört några väsentliga förändringar.

#### Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

#### Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Vid övergång till nytt regelverk har föreningen gått ifrån tidigare princip avskrivning enligt gjorda amorteringar till en 80-årig plan. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader

80 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder. *1/2*

## Not 2 Rörelseintäkter

	2017-07-01 -2018-06-30	2016-07-01 -2017-06-30
Årsavgifter bostäder	2 595 024	2 595 024
Övriga ersättningar och intäkter	1 040	7 666
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	6 774	5 564
	<b>2 602 838</b>	<b>2 608 254</b>

## Not 3 Underhållskostnader

	2017-07-01 -2018-06-30	2016-07-01 -2017-06-30
Löpande reparationer	26 413	72 622
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	1 320 780	1 002 004
	<b>1 347 193</b>	<b>1 074 626</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2017-07-01 -2018-06-30	2016-07-01 -2017-06-30
Besiktning / Serviceavtal	0	445
Yttre skötsel / Snöröjning	45 358	16 413
Fastighetsel	29 395	24 210
Vatten	123 353	124 482
Sophämtning	101 558	99 505
Fastighetsförsäkring	101 377	94 944
Självrisk/reparation försäkringsskador	11 337	33 941
Avgälder, arrenden och avgifter	1 000	667
Kabel-TV / Internet	65 250	65 464
Fastighetskatt / Fastighetsavgift	202 725	148 425
	<b>681 353</b>	<b>608 496</b>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-07-01 -2018-06-30	2016-07-01 -2017-06-30
Administration, kontor och övrigt	29 975	39 211
Revisionsarvode	17 575	17 250
Förvaltningsarvode	58 716	54 843
Övriga externa tjänster/kostnader	540	3 105
Övriga förbrukningsinventarier/material	21 378	8 898
	<b>128 184</b>	<b>123 307</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2017-07-01</b>	<b>2016-07-01</b>
	<b>-2018-06-30</b>	<b>-2017-06-30</b>
Styrelsearvode	56 700	56 700
Sociala avgifter	17 815	17 815
	<b>74 515</b>	<b>74 515</b>

**Not 7 Byggnader och mark**

	<b>2018-06-30</b>	<b>2017-06-30</b>
Ingående anskaffningsvärden byggnad	40 402 255	40 402 255
Ingående anskaffningsvärden mark	1 888 000	1 888 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>42 290 255</b>	<b>42 290 255</b>
Ingående avskrivningar	-9 145 749	-8 722 776
Årets avskrivningar	-422 973	-422 973
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-9 568 722</b>	<b>-9 145 749</b>
Ingående nedskrivningar	-7 993 000	-7 993 000
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-7 993 000</b>	<b>-7 993 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>24 728 533</b>	<b>25 151 506</b>
Taxeringsvärden byggnader	22 950 000	16 142 000
Taxeringsvärden mark	4 080 000	3 648 000
	<b>27 030 000</b>	<b>19 790 000</b>

**Not 8 Aktier och andelar, långfristiga innehav**

<b>Namn</b>	<b>Antal</b>	<b>Anskaffn. värde</b>	<b>Bokfört värde</b>	<b>Marknads- värde</b>
Robur Fonder AB Bas Ränta	8 353,3445	838 258	838 258	826 647
Catella Fondförvaltnings AB				
Avkastningsfond	4 152,1361	530 560	530 560	535 958
		<b>1 368 818</b>	<b>1 368 818</b>	<b>1 362 605</b>

### Not 9 Övriga fordringar

	2018-06-30	2017-06-30
Avräkning skattekonto	916	921
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	1 044 170	2 427 390
	<b>1 045 086</b>	<b>2 428 311</b>

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	25 822	23 910
Förutbetald kabel-TV	16 064	16 064
	<b>41 886</b>	<b>39 974</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-06-30	Lånebelopp 2017-06-30
Swedbank Hypotek AB	1,608	2021-09-24	4 564 670	4 864 670
Swedbank Hypotek AB	3,639	2018-09-27	8 312 500	8 462 500
Swedbank Hypotek AB	2,47	2019-09-25	10 000 000	10 000 000
			<b>22 877 170</b>	<b>23 327 170</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-450 000	-450 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 627 170 kronor.

### Not 12 Not för ställda säkerheter

	2018-06-30	2017-06-30
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	29 554 000	29 554 000
	<b>29 554 000</b>	<b>29 554 000</b>

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna löner och arvoden	56 700	56 700
Upplupna sociala avgifter	17 815	17 815
Upplupna räntekostnader	50 426	51 170
Förskottsbetalda hyror och avgifter	200 165	205 498
Upplupna reparationer och underhåll	0	685 134
Beräknat arvode för revision	17 325	17 125
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	5 612
	<b>342 431</b>	<b>1 039 054</b>

**Not 14 Likvida medel**

	2018-06-30	2017-06-30
<b>Likvida medel</b>		
Kassamedel	0	1 000
Banktillgodohavanden	1 002 038	1 002 038
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	1 044 170	2 427 390
	<b>2 046 208</b>	<b>3 430 428</b>

**Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Det finns inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Mora 2018-10-07



Anders Pallin



Mattias Klasson




Christina Olsson



Martin Fernström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-10-23

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Autoriserad revisor