

Årsredovisning

2018-07-01 – 2019-06-30

Brf Skogsbacken

Org nr 716457-0629

Styrelsen för Brf Skogsbacken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-07-01 – 2019-06-30.

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 10 665 208 (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.)

1/10

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2018-11-27 bestått av:

| | | | |
|-------------|--|-------------------------------|-----------|
| Ordinarie | Christina Olsson Mattias Klasson Anders Pallin Johanna Vesmes | Ordf. Vice ordf. Kassör | avflyttad |
| Suppleanter | Ulricha Martinsson Mats-Erik Olsson | | |

Valda revisorer vid ordinarie stämma:

| | | |
|--------------|--|-----------------|
| Ordinarie | Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB | |
| Suppleant | utser Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB | |
| Valberedning | Eva Hedh Marina Mårten | 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 35 516 kronor.
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 111 642 och har belastat resultatet.

Planerat underhåll har bland annat varit översyn samt reparation av takpannor och snörasskydd. *10*

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 5 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 57 medlemmar, avgående 6 och tillkommande 8, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 59 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 (2019 = 1 163 kronor).

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

| Flerårsöversikt | 2018/19 | 2017/18 | 2016/17 | 2015/16 |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Nettoomsättning (tkr) | 2 595 | 2 595 | 2 595 | 2 595 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | 582 | -680 | -380 | 305 |
| Soliditet (%) | 19,2 | 17,2 | 18,5 | 19,7 |
| Kassalikviditet (%) | 187,7 | 230,7 | 219,6 | 383,7 |
| Reservering yttre reparationsfond (tkr) | 122 | 122 | 122 | 122 |
| Ianspråkstagande yttre rep fond (tkr) | 1 157 | 894 | 0 | 0 |
| Saldo yttre reparationsfond (tkr) | 122 | 1 157 | 1 929 | 1 807 |
| Värdepapper kr | 2 354 200 | 1 368 818 | 1 368 818 | 1 368 818 |
| Årsavgifter bostäder kronor/kvm per balansdagen | 638 | 638 | 638 | 638 |
| Lån kronor per kvm yta | 5 525 | 5 626 | 5 737 | 5 848 |

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper. 

Förändring eget kapital

| | Medlems- insatser | Fond yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat |
|---|----------------------|-------------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 1 995 588 | 1 156 928 | 2 381 211 | -679 953 |
| <i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i> | | | | |
| Reservering fond för yttre underhåll | | 122 000 | -122 000 | |
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll | | -1 156 928 | 1 156 928 | |
| Balanseras i ny räkning | | | -679 953 | 679 953 |
| Årets resultat | | | | 581 676 |
| Belopp vid årets utgång | 1 995 588 | 122 000 | 2 736 186 | 581 676 |

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|------------------|------------------|
| balanserad vinst | 2 736 186 |
| årets vinst | 581 676 |
| | 3 317 862 |

| | |
|--|------------------|
| disponeras så att | |
| reservering till yttre reparationsfond | 122 000 |
| i ny räkning överföres | 3 195 862 |
| | 3 317 862 |

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

| Resultaträkning | Not | 2018-07-01 -2019-06-30 | 2017-07-01 -2018-06-30 |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | 2 | | |
| Nettoomsättning | | 2 595 024 | 2 595 024 |
| Övriga rörelseintäkter | | 10 916 | 7 814 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 605 940 | 2 602 838 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Drift och underhållskostnader | 3, 4 | -845 918 | -2 028 546 |
| Övriga externa kostnader | 5 | -164 440 | -128 184 |
| Personalkostnader | 6 | -74 515 | -74 515 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -422 973 | -422 973 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 507 847 | -2 654 218 |
| Rörelseresultat | | 1 098 093 | -51 380 |
| Finansiella poster | | | |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | | -14 618 | 0 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 52 | 0 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -501 851 | -628 573 |
| Summa finansiella poster | | -516 417 | -628 573 |
| Resultat efter finansiella poster | | 581 676 | -679 953 |
| Resultat före skatt | | 581 676 | -679 953 |
| Årets resultat | | 581 676 | -679 953 |

| Balansräkning | Not | 2019-06-30 | 2018-06-30 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 7 | 24 305 560 | 24 728 533 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 24 305 560 | 24 728 533 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 8 | 2 354 200 | 1 368 818 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 2 354 200 | 1 368 818 |
| Summa anläggningstillgångar | | 26 659 760 | 26 097 351 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Övriga fordringar | 9 | 1 642 397 | 1 045 086 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 10 | 43 030 | 41 886 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 685 427 | 1 086 972 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 6 001 | 1 002 038 |
| Summa kassa och bank | | 6 001 | 1 002 038 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 691 428 | 2 089 010 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 28 351 188 | 28 186 361 |

1/10

| Balansräkning | Not | 2019-06-30 | 2018-06-30 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 1 995 588 | 1 995 588 |
| Yttre reparationsfond | | 122 000 | 1 156 928 |
| Summa bundet eget kapital | | 2 117 588 | 3 152 516 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 2 736 186 | 2 381 211 |
| Årets resultat | | 581 676 | -679 953 |
| Summa fritt eget kapital | | 3 317 862 | 1 701 258 |
| Summa eget kapital | | 5 435 450 | 4 853 774 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 11, 12 | 22 014 670 | 22 427 170 |
| Summa långfristiga skulder | | 22 014 670 | 22 427 170 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 11 | 450 000 | 450 000 |
| Leverantörsskulder | | 46 969 | 38 597 |
| Skatteskulder | | 72 497 | 66 547 |
| Övriga skulder | | 0 | 7 842 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 13 | 331 602 | 342 431 |
| Summa kortfristiga skulder | | 901 068 | 905 417 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 28 351 188 | 28 186 361 |

Wm

| Kassaflödesanalys | Not | 2018-07-01 -2019-06-30 | 2017-07-01 -2018-06-30 |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Rörelseresultat | | 1 098 093 | -51 380 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | | |
| Avskrivningar | | 422 973 | 422 973 |
| Erhållen ränta | | 52 | 0 |
| Erlagd ränta | | -489 797 | -629 317 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | | 1 031 321 | -257 724 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | | |
| Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar | | -55 444 | -1 787 |
| Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder | | -16 403 | -674 709 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 959 475 | -934 220 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Investeringar i finansiella anläggningstillgångar | | -1 014 618 | 0 |
| Försäljning av finansiella anläggningstillgångar | | 14 618 | 0 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -1 000 000 | 0 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Amortering av fastighetslån | | -412 500 | -450 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | -412 500 | -450 000 |
| Årets kassaflöde | | -453 025 | -1 384 220 |
| Likvida medel vid årets början | 14 | | |
| Likvida medel vid årets början | | 2 046 207 | 3 430 428 |
| Likvida medel vid årets slut | | 1 593 182 | 2 046 207 |

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år

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. 

Not 2 Rörelseintäkter

| | 2018-07-01 -2019-06-30 | 2017-07-01 -2018-06-30 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter bostäder | 2 595 024 | 2 595 024 |
| Övriga ersättningar och intäkter | 6 339 | 1 040 |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 4 577 | 6 774 |
| | 2 605 940 | 2 602 838 |

Not 3 Underhållskostnader

| | 2018-07-01 -2019-06-30 | 2017-07-01 -2018-06-30 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Löpande reparationer | 35 516 | 26 413 |
| Reparationer och underhåll enligt underhållsplan | 111 642 | 1 320 780 |
| | 147 158 | 1 347 193 |

Not 4 Driftkostnader

| | 2018-07-01 -2019-06-30 | 2017-07-01 -2018-06-30 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Yttre skötsel / Snöröjning | 49 125 | 45 358 |
| Fastighetsel | 31 869 | 29 395 |
| Energideklarationer | 13 500 | 0 |
| Vatten | 121 726 | 123 353 |
| Sophämtning | 106 584 | 101 558 |
| Fastighetsförsäkring | 105 612 | 101 377 |
| Självrisk/reparation försäkringsskador | 2 494 | 11 337 |
| Avgälder, arrenden och avgifter | 500 | 1 000 |
| Kabel-TV / Internet | 64 625 | 65 250 |
| Fastighetsskatt / Fastighetsavgift | 202 725 | 202 725 |
| | 698 760 | 681 353 |

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2018-07-01 -2019-06-30 | 2017-07-01 -2018-06-30 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Administration, kontor och övrigt | 44 295 | 29 975 |
| Revisionsarvode | 18 175 | 17 575 |
| Förvaltningsarvode | 59 206 | 58 716 |
| Övriga externa tjänster/kostnader | 11 007 | 540 |
| Övriga förbrukningsinventarier/material | 31 757 | 21 378 |
| | 164 440 | 128 184 <i>WD</i> |

Not 6 Personalkostnader

| | 2018-07-01 -2019-06-30 | 2017-07-01 -2018-06-30 |
|------------------|---------------------------|---------------------------|
| Styrelsearvode | 56 700 | 56 700 |
| Sociala avgifter | 17 815 | 17 815 |
| | 74 515 | 74 515 |

Not 7 Byggnader och mark

| | 2019-06-30 | 2018-06-30 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden byggnad | 40 402 255 | 40 402 255 |
| Ingående anskaffningsvärden mark | 1 888 000 | 1 888 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 42 290 255 | 42 290 255 |
| Ingående avskrivningar | -9 568 722 | -9 145 749 |
| Årets avskrivningar | -422 973 | -422 973 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -9 991 695 | -9 568 722 |
| Ingående nedskrivningar | -7 993 000 | -7 993 000 |
| Utgående ackumulerade nedskrivningar | -7 993 000 | -7 993 000 |
| Utgående redovisat värde | 24 305 560 | 24 728 533 |
| Taxeringsvärden byggnader | 22 950 000 | 22 950 000 |
| Taxeringsvärden mark | 4 080 000 | 4 080 000 |
| | 27 030 000 | 27 030 000 |

Not 8 Aktier och andelar, långfristiga innehav

| Namn | Antal | Anskaffn. värde | Bokfört värde | Marknads- värde |
|---|------------|--------------------|------------------|--------------------|
| Catella Fondförvaltnings AB - Catella Avkastning | 4 152,1361 | 530 560 | 530 560 | 538 117 |
| Swedbank Robur Fonder AB - Amerikafond | 1 304,8017 | 75 000 | 75 000 | 84 760 |
| Swedbank Robur Fonder AB - Japanfond | 8 178,8441 | 75 000 | 75 000 | 81 543 |
| Swedbank Robur Fonder AB - Sverigefond A | 168,3577 | 75 000 | 75 000 | 82 945 |
| Atlant Fonder - Atlant Stability | 1 115,2340 | 1 523 640 | 1 523 640 | 1 526 064 |
| BlackRock - BGF Emerging Markets | 260,5252 | 75 000 | 75 000 | 89 889 |
| | | 2 354 200 | 2 354 200 | 2 403 318 |

Not 9 Övriga fordringar

| | 2019-06-30 | 2018-06-30 |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| Avräkning skattekonto | 55 216 | 916 |
| Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB | 1 587 181 | 1 044 170 |
| | 1 642 397 | 1 045 086 |

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2019-06-30 | 2018-06-30 |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda försäkringspremier | 26 597 | 25 822 |
| Förutbetald kabel-TV | 16 433 | 16 064 |
| | 43 030 | 41 886 |

Not 11 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2019-06-30 | Lånebelopp 2018-06-30 |
|---|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Swedbank Hypotek AB | 1,608 | 2021-09-24 | 4 264 670 | 4 564 670 |
| Swedbank Hypotek AB | 1,77 | 2020-09-11 | 8 200 000 | 8 312 500 |
| Swedbank Hypotek AB | 2,47 | 2019-09-25 | 10 000 000 | 10 000 000 |
| | | | 22 464 670 | 22 877 170 |
| Kortfristig del av långfristig skuld | | | -450 000 | -450 000 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 214 670 kronor.

Not 12 Not för ställda säkerheter

| | 2019-06-30 | 2018-06-30 |
|---|-------------------|-------------------|
| För skulder till kreditinstitut: | | |
| Fastighetsinteckningar | 29 554 000 | 29 554 000 |
| | 29 554 000 | 29 554 000 |

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2019-06-30 | 2018-06-30 |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna löner och arvoden | 56 700 | 56 700 |
| Upplupna sociala avgifter | 17 815 | 17 815 |
| Upplupna räntekostnader | 62 479 | 50 426 |
| Förskottsbetalda hyror och avgifter | 176 607 | 200 165 |
| Beräknat arvode för revision | 18 000 | 17 325 |
| | 331 601 | 342 431 |

Not 14 Likvida medel

| | 2019-06-30 | 2018-06-30 |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| Likvida medel | | |
| Banktillgodohavanden | 6 001 | 1 002 038 |
| Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB | 1 587 181 | 1 044 170 |
| | 1 593 182 | 2 046 208 |

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Det finns inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Mora 2019- **10-11**



Johanna Vesmes



Ulricha Martinsson



Anders Pallin



Christina Olsson

Vår revisionsberättelse har lämnats **2019-11-11**



Ing-Britt Dahlman

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers .
Auktoriserad revisor