

# Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

Brf Skogsbacken

Org nr 716457-0629

Styrelsen för Brf Skogsbacken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-07-01 – 2020-06-30.

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 21,4 %. Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 10 642 810 (10 665 208) kronor.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2019-11-26 bestått av:

Ordinarie	Christina Olsson Anders Pallin Johanna Vesmes Ulricha Martinsson	Ordf. Kassör
-----------	---	-----------------

Suppleanter	Mats-Erik Olsson Beatrice Söderqvist
-------------	---

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 10 protokollförda sammanträden.  
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Simpleko 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 19 635 kronor.  
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 2 038 666 och har belastat resultatet.

Planerat underhåll avser aggregatbyte. *ym*

## Medlemsinformation

### Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 6 st överlåtelser 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 9 och tillkommande 10, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 60 vid årets slut.

### Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

### Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras säljaren vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet (2020 = 1 183 kronor).

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2019/20</b>	<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>
Nettoomsättning (tkr)	2 595	2 595	2 595	2 595
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 114	582	-680	-380
Soliditet (%)	16,1	19,2	17,2	18,5
Kassalikviditet (%)	157,6	187,7	230,7	219,6
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	122	122	122	122
Ianspråkstagande yttre rep fond (tkr)	0	1 157	894	0
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	244	122	1 157	1 929
Värdepapper kr	1 476 855	2 354 200	1 368 818	1 368 818
Årsavgifter bostäder kronor/kvm per balansdagen	638	638	638	638
Lån kronor per kvm yta	5 414	5 525	5 626	5 737

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper. *ps*

**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	122 000	2 736 186	581 676
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Reservering fond för yttre underhåll		122 000	-122 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll				
Balanseras i ny räkning			581 676	-581 676
Årets resultat				-1 113 748
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 995 588</b>	<b>244 000</b>	<b>3 195 862</b>	<b>-1 113 748</b>

**Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 195 862
årets förlust	-1 113 748
	<b>2 082 114</b>
disponeras så att	
reservering till yttre reparationsfond	122 000
i ny räkning överföres	1 960 114
	<b>2 082 114</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-07-01 -2020-06-30</b>	<b>2018-07-01 -2019-06-30</b>
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		2 595 024	2 595 024
Övriga rörelseintäkter		12 081	10 916
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 607 105</b>	<b>2 605 940</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-2 713 738	-845 918
Övriga externa kostnader	5	-182 172	-164 440
Personalkostnader	6	-74 515	-74 515
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-422 973	-422 973
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 393 397</b>	<b>-1 507 847</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-786 292</b>	<b>1 098 093</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		22 398	-14 618
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		194	52
Räntekostnader och liknande resultatposter		-350 048	-501 851
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-327 456</b>	<b>-516 417</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 113 748</b>	<b>581 676</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 113 748</b>	<b>581 676</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 113 748</b>	<b>581 676<sub>w</sub></b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	23 882 587	24 305 560
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>23 882 587</b>	<b>24 305 560</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	1 476 855	2 354 200
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 476 855</b>	<b>2 354 200</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>25 359 442</b>	<b>26 659 760</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	1 398 876	1 642 397
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	40 325	43 030
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 439 201</b>	<b>1 685 427</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 144	6 001
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 144</b>	<b>6 001</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 441 345</b>	<b>1 691 428</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>26 800 787</b>	<b>28 351 188</b> <small>ms</small>

<b>Balansräkning</b>	Not	2020-06-30	2019-06-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 995 588	1 995 588
Yttre reparationsfond		244 000	122 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 239 588</b>	<b>2 117 588</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 195 862	2 736 186
Årets resultat		-1 113 748	581 676
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 082 114</b>	<b>3 317 862</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 321 702</b>	<b>5 435 450</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	21 564 670	22 014 670
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>21 564 670</b>	<b>22 014 670</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	450 000	450 000
Leverantörsskulder		60 183	46 969
Skatteskulder		16 564	72 497
Övriga skulder		31 881	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	355 787	331 602
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>914 415</b>	<b>901 068</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>26 800 787</b>	<b>28 351 188</b>



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2019-07-01 -2020-06-30</b>	<b>2018-07-01 -2019-06-30</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-786 292	1 098 093
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		422 973	422 973
Erhållen ränta		194	52
Erlagd ränta		-372 975	-489 797
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-736 100</b>	<b>1 031 321</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		57 013	-55 444
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		36 275	-16 403
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-642 812</b>	<b>959 475</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		0	-1 014 618
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		899 743	14 618
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>899 743</b>	<b>-1 000 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av fastighetslån		-450 000	-412 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-450 000</b>	<b>-412 500</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-193 069</b>	<b>-453 025</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	14		
Likvida medel vid årets början		1 593 182	2 046 207
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 400 113</b>	<b>1 593 182</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 oförändrade 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.

## Not 2 Rörelseintäkter

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Årsavgifter bostäder	2 595 024	2 595 024
Övriga ersättningar och intäkter	3 840	6 339
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	8 241	4 577
	<b>2 607 105</b>	<b>2 605 940</b>

## Not 3 Underhållskostnader

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Löpande reparationer	19 635	35 516
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	2 038 666	111 642
	<b>2 058 301</b>	<b>147 158</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Besiktning / Serviceavtal	2 494	0
Yttre skötsel / Snöröjning	23 047	49 125
Fastighetsel	29 790	31 869
Energideklarationer	0	13 500
Vatten	123 105	121 726
Sophämtning	107 009	106 584
Fastighetsförsäkring	97 640	105 612
Självrisk/reparation försäkringsskador	3 125	2 494
Avgälder, arrenden och avgifter	508	500
Kabel-TV / Internet	65 994	64 625
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	202 725	202 725
	<b>655 437</b>	<b>698 760</b>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Administration, kontor och övrigt	26 013	44 295
Revisionsarvode	21 375	18 175
Förvaltningsarvode	60 273	59 206
Övriga externa tjänster/kostnader	13 140	11 007
Övriga förbrukningsinventarier/material	61 371	31 757
	<b>182 172</b>	<b>164 440</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Styrelsearvode	56 700	56 700
Sociala avgifter	17 815	17 815
	<b>74 515</b>	<b>74 515</b>

**Not 7 Byggnader och mark**

	2020-06-30	2019-06-30
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	-9 991 695	-9 568 722
Årets avskrivningar	-422 973	-422 973
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-10 414 668</b>	<b>-9 991 695</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>23 882 587</b>	<b>24 305 560</b>
Taxeringsvärden byggnader	22 950 000	22 950 000
Taxeringsvärden mark	4 080 000	4 080 000
	<b>27 030 000</b>	<b>27 030 000</b>

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

Namn	Antal	Anskaffn. värde	Bokfört värde	Marknads- värde
Swedbank Robur Fonder AB - USA A	1 304,8017	75 000	75 000	97 260
Swedbank Robur Fonder AB - Japanfond A	4 160,1525	38 149	38 149	45 595
Swedbank Robur Fonder AB - Sverigefond A	168,3577	75 000	75 000	80 374
Atlant Fonder - Atlant Stability	915,3901	1 250 612	1 250 612	1 251 723
BlackRock - BGF Emerging Markets	132,3274	38 094	38 094	46 583
		<b>1 476 855</b>	<b>1 476 855</b>	<b>1 521 535</b>

### Not 9 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Avräkning skattekonto	907	55 216
Avräkningskonto Simpleko AB	1 397 969	1 587 181
	<b>1 398 876</b>	<b>1 642 397</b>

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	23 630	26 597
Förutbetald kabel-TV	16 695	16 433
	<b>40 325</b>	<b>43 030</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-06-30	Lånebelopp 2019-06-30
Swedbank Hypotek AB	1,608	2021-09-24	3 964 670	4 264 670
Swedbank Hypotek AB	1,77	2020-09-11	8 050 000	8 200 000
Swedbank Hypotek AB	1,07	2020-09-28	10 000 000	10 000 000
			<b>22 014 670</b>	<b>22 464 670</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-450 000	-450 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 764 670 kronor.

### Not 12 Not för ställda säkerheter

	2020-06-30	2019-06-30
<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

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna löner och arvoden	56 700	56 700
Upplupna sociala avgifter	17 815	17 815
Upplupna räntekostnader	39 553	62 479
Förskottsbetalda hyror och avgifter	205 678	176 607
Beräknat arvode för revision	20 000	18 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 042	0
	<b>355 788</b>	<b>331 601</b>

**Not 14 Likvida medel**

	2020-06-30	2019-06-30
<b>Likvida medel</b>		
Banktillgodohavanden	2 144	6 001
Avräkningskonto Simpleko AB	1 397 969	1 587 181
	<b>1 400 113</b>	<b>1 593 182</b>

**Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Det finns inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Mora 2020-10-19



Johanna Vesmes



Ulricha Martinsson



Anders Pallin



Christina Olsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-11-06



Ing-Britt Dahlman  
Öhrlings Pricewaterhouse Coopers .  
Auktoriserad revisor