

Årsredovisning för

# **Brf Skogsvåningarna**

769626-2422

Räkenskapsåret

**2018-07-01 - 2019-06-30**

Styrelsen för Brf Skogsvåningarna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-07-01 - 2019-06-30. Föreningen har sitt säte i Täby Kommun.

## **Förvaltningsberättelse**

### **Verksamheten**

#### **Allmänt om verksamheten**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2013-04-18.

Upplåtelse får även omfatta mark. Föreningen äger marken för fastigheten Täby Radien 3. Upplåtelse får ske till fysisk och juridisk person efter särskild prövning.

Föreningen är vid utgången av räkenskapsåret ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

#### **Föreningens fastighet**

Föreningen äger fastigheten Täby Radien 3 på Ugglevägen 2-8 och består av 48 stycken lägenheter om totalt 3.396 kvm byggda år 2015 i området Ullna Strand invid Ullnasjön, Täby kommun.

Uppvärmning sker genom egen bergvärme. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Brandkontoret. Det finns en ansvarsförsäkring för styrelsen.

#### **Förvaltning**

Styrelsen arbetar löpande i syfte att främja föreningens ekonomiska intressen. Vi har för avsikt att fortsatt vara kostnadseffektiva med bibehållen kvalitet.

Teknisk förvaltning - löpande underhåll samt avrop finnes genom Stora Stadens VVS AB

Jouravtal vid akuta händelser finnes genom Securitas AB

Ekonomisk förvaltning finnes genom Norrorts Boservice AB

Snöröjning & sandning av gemensam lokalgata sker genom Rosens mark & trädgård.

Vidare finnes övriga leverantörsavtal avseende el, fibernät samt vatten.

#### **Föreningens ekonomi**

Föreningens ekonomi är sund. Ingen avgiftshöjning för året 2019/2020 är inplanerade och avgifterna har varit på samma nivå sedan 2014.

Avsättning för fastighetsunderhåll skall, enligt föreningens stadgar, göras årligen med minst 0,1 % av gällande taxeringsvärde.

Husen skrivs av på 120 år. Fastighetsavgift utgår för närvarande inte.

Föreningen har ett bundet lån hos SBAB om 50 miljoner till en ränta av 1,67 %. Lånet löper ut 2020-11-20 och kommer då att omförhandlas.

#### **Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

Föreningen har bytt ekonomisk förvaltare och bank för inestående medel.

Läckage inträffade i yttertak vid hus 4 & 6 i samband med stora snösmältningar under kort tid. Taket har lagats samt återställt och de två lägenheter som blev drabbade är under återställande. Föreningen åberopade garanti varför försäkringsbolag har tagit de större kostnaderna.

Taken har efter utfört arbete inspekterats och åtgärdats och värmeslingor i avrinningsutrymmet kommer installeras inför kommande vintersäsong.

### Underhållsarbeten

Smärre underhåll utförs av fastighetsförvaltaren. Viktigare arbeten leds av styrelsen.

Styrelsen följer noga energiåtgången och avser att fortsätta göra kontrollmätningar i syfte att få klarlagt ifall vi ligger rätt i energiåtgång, om det finns behov finns att investera i utbyggnad av egna bergvärmen eller göra injusteringar för effektivare drift.

### Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 68 (68) medlemmar. Under året har 12 (11) överlåtelser skett.

### Styrelsen

Styrelsen har efter extra föreningsstämma den 12 maj 2019 haft följande sammansättning:

Petter Düring	Ledamot, Ordförande
Oliver Jonsson	Ledamot
Inger Westman	Ledamot
Anna Åberg	Ledamot
Loretto Leguisamo	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har hållit 9 (9) protokollförda sammanträden. För styrelsens medlemmar finns ansvarsförsäkring tecknad i Brandkontoret.

### Valberedning

Lars Andersson	Sammanställande
Olov Åberg	

### Revisor

Marianne Johansson	Refsta Ekonomi & Revision AB
--------------------	------------------------------

### Stadgar

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2017-12-07.

### Förändring eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	116 515 000	110 667	-659 530	-868 661
Disposition av föregående års resultat		66 400	-935 061	868 661
Årets resultat				-834 563
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>116 515 000</b>	<b>177 067</b>	<b>-1 594 591</b>	<b>-834 563</b>

Flerårsöversikt	2019-06-30	2018-06-30	2017-06-30	2016-06-30
Nettoomsättning	2 566 337	2 546 978	2 544 166	1 482 639
Resultat efter finansiella poster	-834 564	-868 661	-221 073	-327 790
Årsavgift per kvm	653	653	653	653
Soliditet, %	69	70	70	70

Med bakgrund till byggnadernas ålder finner styrelsen inga behov för omfattande renoveringar inom närmaste åren. En underhållsplan kommer att behövas framöver för att kartlägga och synliggöra framtida kostnader.

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
balanserat resultat	-1 594 590
årets resultat	-834 564
	<b>-2 429 154</b>
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	66 400
I ny räkning överföres	-2 495 554
	<b>-2 429 154</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av resultat- och balansräkning med noter.

**Resultaträkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-07-01- 2019-06-30</i>	<i>2017-07-01- 2018-06-30</i>
<b>Intäkter</b>			
Nettoomsättning	1	2 566 337	2 544 082
Övriga intäkter		18 585	11 130
<b>Summa intäkter</b>		<b>2 584 922</b>	<b>2 555 212</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	2	-1 310 602	-1 417 286
Övriga externa kostnader	3	-162 353	-93 679
Personalkostnader		-42 712	-9 387
Avskrivningar	4	-1 068 471	-1 068 471
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-2 584 138</b>	<b>-2 588 823</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>784</b>	<b>-33 611</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader		-835 348	-835 050
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-835 348</b>	<b>-835 050</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-834 564</b>	<b>-868 661</b>

*alg*

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-06-30</i>	<i>2018-06-30</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och Mark	4	162 597 253	163 665 724
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>162 597 253</b>	<b>163 665 724</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>162 597 253</b>	<b>163 665 724</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		6 856	46 066
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	42 596	18 279
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>49 452</b>	<b>64 345</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Bank		1 927 700	1 788 807
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 927 700</b>	<b>1 788 807</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 977 152</b>	<b>1 853 152</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>164 574 405</b>	<b>165 518 876</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-06-30</i>	<i>2018-06-30</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		116 515 000	116 515 000
Fond för yttre underhåll		177 067	110 667
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>116 692 067</b>	<b>116 625 667</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 594 590	-659 530
Årets resultat		-834 564	-868 661
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 429 154</b>	<b>-1 528 191</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>114 262 913</b>	<b>115 097 476</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	6	50 000 000	50 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>50 000 000</b>	<b>50 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		83 806	173 079
Övriga skulder		3 286	5 897
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	224 400	242 424
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>311 492</b>	<b>421 400</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>164 574 405</b>	<b>165 518 876</b>

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Anläggningstillgångar

Föreningens materiella anläggningstillgångar består främst av byggnad och mark. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivning på byggnad sker enligt en linjär avskrivningsplan och har påbörjats efter avräkningsdagen.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 120 år

#### Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

### Not 1 Nettoomsättning

	2019-06-30	2018-06-30
Årsavgifter bostäder	2 220 480	2 220 480
Hysesintäkter parkering	339 427	318 832
El parkering	6 430	4 770
	<b>2 566 337</b>	<b>2 544 082</b>

### Not 2 Driftskostnader

Reparation och underhåll	124 332	123 368
Fastighetsskötsel	254 418	146 895
Snöröjning / sandning	76 931	72 861
Städning	90 915	72 306
Trädgårdsskötsel	6 363	9 351
Hissar	0	19 404
Kabel TV och bredband	93 070	107 103
El	440 536	674 866
Vatten	117 497	110 657
Sophämtning	65 283	28 242
Fastighetsförsäkring	40 557	40 005
Övriga kostnader fastighet	700	12 228
	<b>1 310 602</b>	<b>1 417 286</b>

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2019-06-30	2018-06-30
Administrationskostnader	20 115	0
Revision	19 563	18 750
Ekonomisk förvaltning	106 883	43 438
Förvaltning pant och mäklarbilder	0	20 331
Bankkostnader	13 002	5 691
Medlemsavgifter	2 790	5 469
	<u>162 353</u>	<u>93 679</u>

### Not 4 Byggnad och Mark

#### Akkumulerade anskaffningsvärden:

Ingående anskaffningsvärde byggnad

128 216 535	128 216 535
<u>128 216 535</u>	<u>128 216 535</u>

#### Akkumulerade avskrivningar enligt plan:

Ingående avskrivningar enligt plan

Årets avskrivningar enligt plan

-2 849 256	-1 780 785
-1 068 471	-1 068 471
<u>-3 917 727</u>	<u>-2 849 256</u>

Utgående planenligt restvärde byggnad

124 298 808	125 367 279
-------------	-------------

Utgående planenligt restvärde mark

38 298 445	38 298 445
------------	------------

Utgående restvärde Byggnad och Mark

162 597 253	163 665 724
-------------	-------------

Taxeringsvärde byggnader

Taxeringsvärde mark

51 000 000	51 000 000
15 400 000	15 400 000
<u>66 400 000</u>	<u>66 400 000</u>

### Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Försäkring	13 519	13 519
Stora Stadens VVS	7 083	0
Telia	17 217	0
Övriga interimfordringar	4 777	4 760
	<u>42 596</u>	<u>18 279</u>

### Not 6 Långfristiga skulder

SBAB	Ränta	Villkor		
	1,67 %	2020-11-20	50 000 000	50 000 000
			<u>50 000 000</u>	<u>50 000 000</u>

Lånen är amorteringsfria och skall omförhandlas 2020-11-20.

Fastighetsinteckningar  
Ansvarsförbindelser

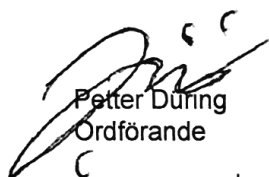
97 333 000	97 333 000
Inga	Inga



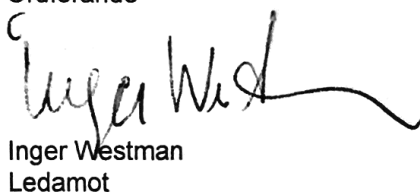
**Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2019-06-30	2018-06-30
Ei	13 581	0
Fastighetsskötsel	0	3 126
Städning	6 625	0
Revisionsarvode	25 000	25 000
Övriga upplupna kostnader	995	710
Förinbetalda avgifter och hyror	178 199	213 588
	<u>224 400</u>	<u>242 424</u>

Täby den 2019-11-17

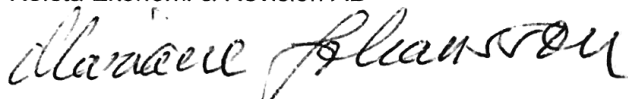
  
Petter Düring  
Ordförande

  
Oliver Jonsson  
Ledamot

  
Inger Westman  
Ledamot

  
Anna Åberg  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2019-11-25  
Refsta Ekonomi & Revision AB

  
Marianne Johansson  
Godkänd revisor medlem i FAR

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Skogsvåningarna, org.nr 769626-2422

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skogsvåningarna året 2018-07-01—2019-06-30.

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 30 juni 2019 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.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den godkände revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som godkänd revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Den godkände revisorns ansvar*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns.

Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Skogsvåningarna för år 2018-07-01—2019-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som godkänd revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### *Revisorns ansvar*

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda