

Årsredovisning för

Brf Skogsvåningarna

769626-2422

Räkenskapsåret

2019-07-01 - 2020-06-30

Styrelsen för Brf Skogsvåningarna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-07-01 - 2020-06-30. 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 god. Ingen avgiftshöjning för året 2020/2021 är inplanerad och avgifterna har varit på samma nivå sedan 2014.

Avsättning till fonden för fastighetsunderhåll görs i enlighet med föreningens underhållsplan.

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 installerat lågvoltsvärmslingor i stupröret för att hålla röret fria för vatten att passera även när det är köldgrader och för att förebygga takläckage.

Kommande händelser

Under året 2020/2021 ska bostadslånet omförhandlas, en långsiktig underhållsplan antas och en avgiftsrevidering görs.

Några större avgiftsförändringar är inget styrelsen ser idag men vi eftersträvar en indexering för bibehållen sund ekonomi som bygger på långsiktiga ekonomiska mål och fastighetens underhållsplan.

2 9

Underhållsarbeten

Radonmätningar har gjorts och majoriteten av lägenheterna har godkända värden.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 64 (68) medlemmar. Under året har 11 (12) överlåtelser skett.

Styrelsen

Styrelsen har efter föreningsstämman den 4 december 2019 haft följande sammansättning:

Petter Düring	Ledamot, Ordförande
Amanda Svård	Ledamot
Inger Westman	Ledamot
Anna Åberg	Ledamot
Loretto Leguisamo Norèn	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har hållit 11 (9) protokollförda sammanträden. För styrelsens medlemmar finns ansvarsförsäkring tecknad i Brandkontoret.

Valberedning

Lars Andersson	Sammankallande
Olov Åberg	

Revisor

Johan Berglund	Berglunds 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	177 067	-1 594 590	-834 564
Disposition av föregående års resultat		66 400	-900 964	834 564
Årets resultat				-757 933
Belopp vid årets utgång	116 515 000	243 467	-2 495 554	-757 933

Flerårsöversikt	2020-06-30	2019-06-30	2018-06-30	2017-06-30
Nettoomsättning	2 553 440	2 566 337	2 546 978	2 544 166
Resultat efter finansiella poster	-757 933	-834 564	-868 661	-221 073
Årsavgift per kvm	653	653	653	653
Soliditet, %	69	69	70	70

Med bakgrund till byggnadernas ålder finner styrelsen inga behov för omfattande renoveringar inom närmaste åren, vilket kan ligga till grund för större utgifter.

h a

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
balanserat resultat	-2 495 554
årets resultat	-757 933
	-3 253 487
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	795 000
I ny räkning överföres	-4 048 487
	-3 253 487

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-07-01- 2020-06-30	2018-07-01- 2019-06-30
Intäkter			
Nettoomsättning	1	2 553 440	2 566 337
Övriga intäkter		-	18 585
Summa intäkter		2 553 440	2 584 922
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-1 247 167	-1 310 602
Övriga externa kostnader	3	-101 152	-162 353
Personalkostnader		-59 584	-42 712
Avskrivningar	4	-1 068 471	-1 068 471
Summa rörelsens kostnader		-2 476 374	-2 584 138
Rörelseresultat		77 066	784
Finansiella poster			
Räntekostnader		-835 000	-835 348
Summa finansiella poster		-835 000	-835 348
ARETS RESULTAT		-757 933	-834 564

h a

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-06-30</i>	<i>2019-06-30</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och Mark	4	<u>161 528 782</u>	<u>162 597 253</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		161 528 782	162 597 253
Summa anläggningstillgångar		161 528 782	162 597 253
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		232	6 856
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	<u>45 138</u>	<u>42 596</u>
Summa kortfristiga fordringar		45 370	49 452
Kassa och bank			
Bank		<u>2 253 668</u>	<u>1 927 700</u>
Summa kassa och bank		2 253 668	1 927 700
Summa omsättningstillgångar		2 299 038	1 977 152
SUMMA TILLGÅNGAR		163 827 820	164 574 405

l a

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-06-30</i>	<i>2019-06-30</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		116 515 000	116 515 000
Fond för yttre underhåll		243 467	177 067
Summa bundet eget kapital		116 758 467	116 692 067
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 495 554	-1 594 590
Årets resultat		-757 933	-834 564
Summa fritt eget kapital		-3 253 487	-2 429 154
Summa eget kapital		113 504 980	114 262 913
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	50 000 000	50 000 000
Summa långfristiga skulder		50 000 000	50 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		84 688	83 806
Övriga skulder		3 097	3 286
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	235 055	224 400
Summa kortfristiga skulder		322 840	311 492
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		163 827 820	164 574 405

h a

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

	2020-06-30	2019-06-30
Årsavgifter bostäder	2 220 480	2 220 480
Hysesintäkter parkering	321 410	339 427
El parkering	11 550	6 430
	<u>2 553 440</u>	<u>2 566 337</u>

Not 2 Driftskostnader

Reparation och underhåll	345 780	124 332
Fastighetsskötsel	117 737	254 418
Snöröjning / sandning	9 125	76 931
Städning	74 861	90 915
Trädgårdsskötsel	12 560	6 363
Hissar	38 771	-
Kabel TV och bredband	111 927	93 070
El	312 179	440 536
Vatten	120 860	117 497
Sophämtning	58 649	65 283
Fastighetsförsäkring	44 017	40 557
Övriga kostnader fastighet	701	700
	<u>1 247 167</u>	<u>1 310 602</u>

Not 3 Övriga externa kostnader

	2020-06-30	2019-06-30
Administrationskostnader	16 482	20 115
Revision	21 250	19 563
Ekonomisk förvaltning	54 189	106 883
Bankkostnader	3 596	13 002
Medlemsavgifter	5 635	2 790
	<u>101 152</u>	<u>162 353</u>

Not 4 Byggnad och Mark

Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Ingående anskaffningsvärde byggnad	128 216 535	128 216 535
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>128 216 535</u>	<u>128 216 535</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
Ingående avskrivningar enligt plan	-3 917 727	-2 849 256
Årets avskrivningar enligt plan	-1 068 471	-1 068 471
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-4 986 198</u>	<u>-3 917 727</u>
Utgående planenligt restvärde byggnad	<u>123 230 337</u>	<u>124 298 808</u>
Utgående planenligt restvärde mark	<u>38 298 445</u>	<u>38 298 445</u>
Utgående restvärde Byggnad och Mark	<u>161 528 782</u>	<u>162 597 253</u>
<i>Taxeringsvärde byggnader</i>	51 000 000	51 000 000
<i>Taxeringsvärde mark</i>	15 400 000	15 400 000
	<u>66 400 000</u>	<u>66 400 000</u>

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Försäkring	15 249	13 519
Stora Stadens VVS	-	7 083
Telia	17 217	17 217
Övriga interimfordringar	12 672	4 777
	<u>45 138</u>	<u>42 596</u>

Not 6 Långfristiga skulder

	Ränta	Villkor		
SBAB	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.

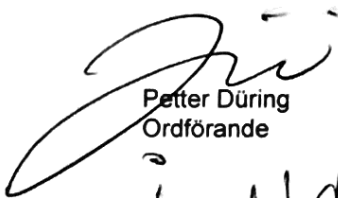
<i>Fastighetsinteckningar</i>	97 333 000	97 333 000
<i>Ansvarsförbindelser</i>	Inga	Inga

h e

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
EI	13 474	13 581
Städning	-	6 625
Revisionsarvode	25 000	25 000
Övriga upplupna kostnader	-	995
Förinbetalda avgifter och hyror	196 581	178 199
	<u>235 055</u>	<u>224 400</u>

Täby den 17/11-2020



Petter Düring
Ordförande

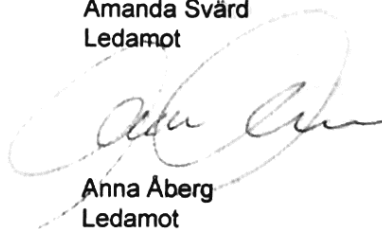


Inger Westman
Ledamot



Amanda Svärd
Ledamot

Amanda Svärd
Ledamot



Anna Åberg
Ledamot

Anna Åberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 19/11 2020



Johan Berglund
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Skogsvåningarna, org.nr 7769626-2422

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för räkenskapsåret 2019-07-01-2020-06-30.

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 2020 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 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 misstag.

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.

Revisorns ansvar

Mina 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina (våra) uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av

oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, 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 eventuella 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 räkenskapsår 2019-07-01-2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 och 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.

Berglunds Revision & Rådgivning AB

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 ersättningsskyldighet 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 mitt 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Täby den 18 november 2020



Johan Berglund
Auktoriserad revisor