

Årsredovisning för
Brf Skogsvåningarna

769626-2422

Räkenskapsåret
2020-07-01 - 2021-06-30

Styrelsen för Brf Skogsvåningarna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-07-01 - 2021-06-30. 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. 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 och jouravtal - Nabo

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 och budget förväntas hållas.

Avsättning för fastighetsunderhåll görs i enlighet med föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift utgår för närvarande inte.

Föreningen har ett bundet lån hos SBAB om 48,5 miljoner till en ränta av 0,53 %. Lånet löper ut hösten 2023 och kommer då att omförhandlas.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

En långsiktig underhållsplan har antagits för fastigheten framtagna av Sustend.

De finansiella kostnaderna för lånen har sänkts rejält, föreningen amorterar nu 1.000.000 årligen på lånen.

Avgiftsrevidering är utförd och avgifterna har justerats upp med 5 % i enlighet med som tidigare aviserats.

Styrelsen eftersträvar en indexering för bibehållen sund ekonomi som bygger på långsiktiga ekonomiska mål och fastighetens underhållsplan.

Kommande händelser

Hösten 2021 sker OVK-besiktning samt omgrusning av parkeringsytorna och installation av 12 stycken laddstolpar för elbilar.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 63 (64) medlemmar. Under året har 5 (11) överlåtelser skett.

Styrelsen

Styrelsen har efter föreningsstämman den 3 december 2020 haft följande sammansättning:

Petter Düring	Ledamot, Ordförande
Amanda Svärd	Ledamot, har flyttat under året
Inger Westman	Ledamot
Christoffer Wigfors	Ledamot
Loretto Leguisamo Norén	Suppleant
Torbjörn Sjögren	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har hållit 11 (11) 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	243 467	-2 495 554	-757 933
Disposition av föregående års resultat		795 000	-1 552 933	757 933
Årets resultat				-610 783
Belopp vid årets utgång	116 515 000	1 038 467	-4 048 487	-610 783

Flerårsöversikt	2021-06-30	2020-06-30	2019-06-30	2018-06-30
Nettoomsättning	2 555 333	2 553 440	2 566 337	2 546 978
Resultat efter finansiella poster	-610 783	-757 933	-834 564	-868 661
Årsavgift per kvm	653	653	653	653
Soliditet, %	70	69	69	70

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

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

balanserat resultat	-4 048 487
årets resultat	-610 783
	<u>-4 659 270</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	795 000
I ny räkning överföres	-5 454 270
	<u>-4 659 270</u>

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-07-01- 2021-06-30</i>	<i>2019-07-01- 2020-06-30</i>
Intäkter			
Nettomsättning	1	2 555 333	2 553 440
Övriga intäkter		304	-
Summa intäkter		<u>2 555 637</u>	<u>2 553 440</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-1 483 462	-1 247 167
Övriga externa kostnader	3	-73 192	-101 152
Personalkostnader		-59 796	-59 584
Avskrivningar	4	-1 068 471	-1 068 471
Summa rörelsens kostnader		<u>-2 684 921</u>	<u>-2 476 374</u>
Rörelseresultat		<u>-129 284</u>	<u>77 066</u>
Finansiella poster			
Räntekostnader		-481 498	-835 000
Summa finansiella poster		<u>-481 498</u>	<u>-835 000</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>-610 783</u>	<u>-757 933</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-06-30</i>	<i>2020-06-30</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och Mark	4	160 460 311	161 528 782
Summa materiella anläggningstillgångar		160 460 311	161 528 782
Summa anläggningstillgångar		160 460 311	161 528 782
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		-	232
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	53 757	45 138
Summa kortfristiga fordringar		53 757	45 370
Kassa och bank			
Bank		1 215 587	2 253 668
Summa kassa och bank		1 215 587	2 253 668
Summa omsättningstillgångar		1 269 344	2 299 038
SUMMA TILLGÅNGAR		161 729 655	163 827 820

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-06-30	2020-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		116 515 000	116 515 000
Fond för yttre underhåll		1 038 467	243 467
Summa bundet eget kapital		117 553 467	116 758 467
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 048 487	-2 495 554
Årets resultat		-610 783	-757 933
Summa fritt eget kapital		-4 659 270	-3 253 487
Summa eget kapital		112 894 197	113 504 980
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	48 500 000	50 000 000
Summa långfristiga skulder		48 500 000	50 000 000
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		5 180	-
Leverantörsskulder		78 407	84 688
Övriga skulder		1 635	3 097
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	250 236	235 055
Summa kortfristiga skulder		335 458	322 840
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		161 729 655	163 827 820

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Arsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2016:10, Arsredovisning 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

	2021-06-30	2020-06-30
Årsavgifter bostäder	2 220 480	2 220 480
Hysesintäkter parkering	324 893	321 410
Ei parkering	9 960	11 550
	<u>2 555 333</u>	<u>2 553 440</u>

Not 2 Driftskostnader

Reparation och underhåll	282 823	345 780
Fastighetsskötsel	203 993	117 737
Snöröjning / sandning	46 500	9 125
Städning	94 386	74 861
Trädgårdsskötsel	1 401	12 560
Hissar	47 858	38 771
Kabel TV och bredband	138 965	111 927
Ei	436 885	312 179
Vatten	123 470	120 860
Sophämtning	60 094	58 649
Fastighetsförsäkring	46 387	44 017
Övriga kostnader fastighet	700	701
	<u>1 483 462</u>	<u>1 247 167</u>

Not 3 Övriga externa kostnader

	2021-06-30	2020-06-30
Administrationskostnader	3 543	16 482
Revision	23 125	21 250
Ekonomisk förvaltning	36 649	54 189
Bankkostnader	4 125	3 596
Medlemsavgifter	5 750	5 635
	<u>73 192</u>	<u>101 152</u>

Not 4 Byggnad och Mark

Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Ingående anskaffningsvärde byggnad	<u>128 216 535</u>	<u>128 216 535</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	128 216 535	128 216 535
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
Ingående avskrivningar enligt plan	-4 986 198	-3 917 727
Årets avskrivningar enligt plan	<u>-1 068 471</u>	<u>-1 068 471</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 054 669	-4 986 198
Utgående planenligt restvärde byggnad	122 161 866	123 230 337
Utgående planenligt restvärde mark	38 298 445	38 298 445
Utgående restvärde Byggnad och Mark	160 460 311	161 528 782
<i>Taxeringsvärde byggnader</i>	<i>51 000 000</i>	<i>51 000 000</i>
<i>Taxeringsvärde mark</i>	<u><i>15 400 000</i></u>	<u><i>15 400 000</i></u>
	66 400 000	66 400 000

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Försäkring	15 569	15 249
Telia	24 937	17 217
Övriga interimfordringar	<u>13 251</u>	<u>12 672</u>
	53 757	45 138

Not 6 Långfristiga skulder

	Ränta	Villkor		
SBAB	0,53 %	2023-11-14	<u>48 500 000</u>	<u>50 000 000</u>
			48 500 000	50 000 000
<i>Fastighetsinteckningar</i>			<i>97 333 000</i>	<i>97 333 000</i>
<i>Ansvarsförbindelser</i>			<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-06-30	2020-06-30
EI	14 646	13 474
Revisionsarvode	25 000	25 000
Övriga upplupna kostnader	2 391	-
Förinbetalda avgifter och hyror	208 199	196 581
	<u>250 236</u>	<u>235 055</u>

Täby den

Petter Düring
Ordförande

Inger Westman
Ledamot

Christoffer Wigfors
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 22/11 2021


Johan Berglund
Auktoriserad revisor

Verifikation 1/1

Dokument

Ar_Brf_Skogsvaningarna_20210630_1.pdf

9 sidor


Skapat: 2021-11-19 12:13 av Norrorts Boservice AB

Signerat av samtliga: 2021-11-21 11:42

Originaldokumentets kontrollsumma:

b602dce7367741a86203ea363f95c21498b6c50bec1961d9f3dffecd425cf716

Signeringar

 **Düring, Petter**

Personnummer: 820519-3991


E-post: petter.during@gmail.com

Namn returnerat av Mobilt BankID: "Måns Petter Düring"

Signerat: 2021-11-21 11:42

BankID referensnummer: 740331c3-e4fe-4f0e-aa0c-8d96d0787114



 **Westman, Inger**

Personnummer: 550119-0143


E-post: i.westman@hotmail.com

Namn returnerat av Mobilt BankID: "INGER WESTMAN"

Signerat: 2021-11-20 18:02

BankID referensnummer: 6a5a5fcb-9339-41ad-8a0f-9e207922f648



 **Wigfors, Christofer**

Personnummer: 880811-0038

E-post: wigforschechristofer@gmail.com

Namn returnerat av Mobilt BankID: "Christofer Wigfors"

Signerat: 2021-11-20 21:50

BankID referensnummer: ee9ad191-4b91-4524-8cfa-10c39a637b29



Detta dokument har undertecknats via Kivras signeringstjänst och i enlighet med villkoren för signeringstjänsten. För att verifiera dokumentets äkthet, kontakta Kivra på support@kivra.se.

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för räkenskapsåret 2020-07-01-2021-06-30.

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 2021 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 2020-07-01-2021-06-30 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 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.

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 22 november 2021



Johan Berglund

Auktoriserad revisor