

# Årsredovisning 2020/2021

BRF SKOGSBACKEN

716457-0629



## Simpleko

# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF SKOGSBACKEN

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-07-01 - 2021-06-30.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

## KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

**FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE** Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

**RESULTATRÄKNING** I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

**BALANSRÄKNING** Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

**NOTER** I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### **Allmänt om verksamheten**

---

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

*Föreningen har registrerats hos Bolagsverket*

Föreningen registrerades 1991-10-28.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2016-04-25.

### *Säte*

Föreningen har sitt säte i Mora.

### *Äkta förening*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### *Fastigheten*

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

### *Försäkring*

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

### *Styrelsens sammansättning*

Christina Olsson	Ordförande
Anders Pallin	Kassör
Ulricha Eva Martinsson	Sekreterare

### *Valberedning*

Karin Redlig och Marzena Gustavsson.

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

### Revisorer

Ordinarie            Ing-Britt Dahlman            Qrev AB

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-11-24. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

### Övrig verksamhetsinformation

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Simpleko AB, som en del av Riksbyggen. Lägenhetsförteckningen hanteras av styrelsen.

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

### Ekonomi

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 51 398 kronor.  
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 759 849 och har belastat resultatet.  
Planerat underhåll avser aggregatbyte samt översyn av tak.

## **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 60 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Styrelsen har inte beviljat någon andrahandsupplåtelse under räkenskapsåret. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelser är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

### Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

### Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras säljaren vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet (2021 = 1 190 kronor).

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

## Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 596 574	2 595 024	2 595 024	2 595 024
Resultat efter fin. poster	98 807	-1 113 748	581 676	-679 953
Soliditet, %	17	16	19	17
Yttre fond	366 000	244 000	122 000	1 156 928
Taxeringsvärde	32 892 000	27 030 000	27 030 000	27 030 000
Bostadsyta, kvm	4 066	4 066	4 066	4 066
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	638	638	638	638
Lån per kvm bostadsyta, kr	5 304	5 414	5 525	5 626
Genomsnittlig skuldränta, %	1,28	1,57	2,26	2,77
Belåningsgrad, %	91,92	92,18	90,60	90,70

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

## Förändringar i eget kapital

	2020-06-30	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-06-30
Insatser	1 995 588	-	-	1 995 588
Fond, yttre underhåll	244 000	-	122 000	366 000
Balanserat resultat	3 195 862	-1 113 748	-122 000	1 960 114
Årets resultat	-1 113 748	1 113 748	98 807	98 807
<b>Eget kapital</b>	<b>4 321 702</b>	<b>0</b>	<b>98 807</b>	<b>4 420 508</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 960 114
Årets resultat	98 807
Totalt	<u>2 058 920</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	122 000
Balanseras i ny räkning	1 936 920
	<u><u>2 058 920</u></u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

# Resultaträkning

	Not	2020-07-01 - 2021-06-30	2019-07-01 - 2020-06-30
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		2 596 574	2 607 105
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 596 574</b>	<b>2 607 105</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-6	-1 561 103	-2 713 738
Övriga externa kostnader	7	-254 633	-182 172
Personalkostnader	8	-85 423	-74 515
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-422 608	-422 973
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 323 768</b>	<b>-3 393 397</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>272 806</b>	<b>-786 292</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		105 012	22 592
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-279 012	-350 048
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-174 000</b>	<b>-327 456</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>98 807</b>	<b>-1 113 748</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>98 807</b>	<b>-1 113 748</b>



# Balansräkning

	Not	2021-06-30	2020-06-30
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	23 459 979	23 882 587
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>23 459 979</b>	<b>23 882 587</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	11	1 577 719	1 476 855
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 577 719</b>	<b>1 476 855</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>25 037 698</b>	<b>25 359 442</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		21 685	0
Övriga fordringar	12	907	1 398 876
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	57 921	40 325
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>80 513</b>	<b>1 439 202</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 584 561	2 144
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 584 561</b>	<b>2 144</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 665 074</b>	<b>1 441 346</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>26 702 772</b>	<b>26 800 787</b>

# Balansräkning

	Not	2021-06-30	2020-06-30
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 995 588	1 995 588
Fond för yttre underhåll		366 000	244 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 361 588</b>	<b>2 239 588</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 960 114	3 195 862
Årets resultat		98 807	-1 113 748
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 058 920</b>	<b>2 082 114</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>4 420 508</b>	<b>4 321 702</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	17 750 000	21 564 670
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>17 750 000</b>	<b>21 564 670</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		3 814 670	450 000
Leverantörsskulder		278 353	60 183
Skatteskulder		42 286	16 564
Övriga kortfristiga skulder		0	31 881
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	396 955	355 788
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 532 264</b>	<b>914 416</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>26 702 772</b>	<b>26 800 787</b>

# Noter

## Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

---

Årsredovisningen för Brf Skogsbacken (4303) har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 80 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften för småhus är baserat på 0,75% av taxeringsvärdet.

### Underskott

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 10 541 946 (10 642 810) kronor.

### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2020/2021	2019/2020
Årsavgifter, bostäder	2 595 024	2 595 024
Övriga intäkter	1 550	12 081
<b>Summa</b>	<b>2 596 574</b>	<b>2 607 105</b>

<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2020/2021</b>	<b>2019/2020</b>
Besiktning och service	0	2 494
Yttre skötsel	48 264	23 047
<b>Summa</b>	<b>48 264</b>	<b>25 541</b>

<b>Not 4, Reparationer</b>	<b>2020/2021</b>	<b>2019/2020</b>
Löpande reparationer och underhåll	51 398	19 635
Planerat underhåll	759 849	2 038 666
<b>Summa</b>	<b>811 248</b>	<b>2 058 301</b>

<b>Not 5, Taxebundna kostnader</b>	<b>2020/2021</b>	<b>2019/2020</b>
Fastighetsel	35 436	29 790
Sophämtning	112 481	107 009
Vatten	140 336	123 105
<b>Summa</b>	<b>288 253</b>	<b>259 904</b>

<b>Not 6, Övriga driftskostnader</b>	<b>2020/2021</b>	<b>2019/2020</b>
Arrendeavgifter	510	508
Fastighetsförsäkringar	98 773	97 640
Fastighetsskatt	246 690	202 725
Kabel-tv/bredband	67 365	65 994
Självrisker	0	3 125
<b>Summa</b>	<b>413 338</b>	<b>369 992</b>

<b>Not 7, Övriga externa kostnader</b>	<b>2020/2021</b>	<b>2019/2020</b>
Förbrukningsinventarier och material	126 107	61 371
Förvaltningsarvode	61 513	66 773
Revisionsarvoden	20 000	21 375
Övriga externa tjänster/kostnader	4 925	6 640
Övriga förvaltningskostnader	42 089	26 013
<b>Summa</b>	<b>254 633</b>	<b>182 172</b>

<b>Not 8, Personalkostnader</b>	<b>2020/2021</b>	<b>2019/2020</b>
Sociala avgifter	20 423	17 815
Styrelsearvoden	65 000	56 700
<b>Summa</b>	<b>85 423</b>	<b>74 515</b>

<b>Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2020/2021</b>	<b>2019/2020</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	278 865	350 020
Övriga räntekostnader	147	28
<b>Summa</b>	<b>279 012</b>	<b>350 048</b>

<b>Not 10, Byggnad och mark</b>	<b>2021-06-30</b>	<b>2020-06-30</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	34 297 255	34 297 255
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>34 297 255</u>	<u>34 297 255</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-10 414 668	-9 991 695
Årets avskrivning	-422 608	-422 973
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-10 837 276</u>	<u>-10 414 668</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u><u>23 459 979</u></u>	<u><u>23 882 587</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	1 888 000	1 888 000

<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	27 228 000	22 950 000
Taxeringsvärde mark	5 664 000	4 080 000
<b>Summa</b>	<b>32 892 000</b>	<b>27 030 000</b>

<b>Not 11, Långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>Antal</b>	<b>Anskaffn. värde</b>	<b>Bokfört värde</b>	<b>Marknads- värde</b>
Swedbank - Access Mix A	484,6126	149 747	149 747	168 442
Swedbank - Bas 50	4660,4690	149 749	149 749	168 709
SPP Obligationsfond A	8309,1779	1 278 223	1 278 223	1 264 433
		<b>1 577 719</b>	<b>1 577 719</b>	<b>1 601 584</b>

<b>Not 12, Övriga fordringar</b>	<b>2021-06-30</b>	<b>2020-06-30</b>
Avräkning klientmedel	0	1 397 969
Skattekonto	907	907
<b>Summa</b>	<b>907</b>	<b>1 398 876</b>

<b>Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2021-06-30</b>	<b>2020-06-30</b>
Försäkringspremier	25 048	23 631
Förvaltning	15 544	0
Kabel-TV	17 329	16 695
<b>Summa</b>	<b>57 921</b>	<b>40 325</b>

<b>Not 14, Skulder till kreditinstitut</b>	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2021-06-30	2021-06-30	2020-06-30
Swedbank	2021-09-24	1,608 %	3 664 670	3 964 670
Swedbank	2024-09-25	1,250 %	7 900 000	8 050 000
Swedbank	2022-09-23	1,070 %	10 000 000	10 000 000
<b>Summa</b>			<b>21 564 670</b>	<b>22 014 670</b>
<i>Varav kortfristig del</i>			-3 814 670	-450 000

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.  
Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall.

<b>Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2021-06-30</b>	<b>2020-06-30</b>
Beräknat revisionsarvode	20 000	20 000
El	725	0
Förutbetalda avgifter/hyror	216 252	205 678
Löner	56 700	56 700
Sociala avgifter	17 815	17 815
Utgiftsräntor	29 599	39 553
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	55 864	16 042
<b>Summa</b>	<b>396 955</b>	<b>355 788</b>

<b>Not 16, Ställda säkerheter</b>	<b>2021-06-30</b>	<b>2020-06-30</b>
Fastighetsinteckning	29 554 000	29 554 000
<b>Summa</b>	<b>29 554 000</b>	<b>29 554 000</b>

### Not 17, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Löpande utbyte av ventilationsdon i lägenheterna (den del som sitter i tvättstugan) kommer bytas ut. I dagsläget är 20 stycken utbytta.

Utbyte av gunga och sand på rosa gården, kommer ersätta med säkrare gunga samt fallskyddsplattor. Även pingisbord kommer finnas på blå gården.

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Christina Olsson  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Anders Pallin  
Kassör

\_\_\_\_\_  
Ulricha Eva Martinsson  
Sekreterare

Min revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Ing-Britt Dahlman  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

**BRF SKOGSBACKEN** 716457-0629 Sverige

## *Signerat med Svenskt BankID*

**2021-11-18 10:58:46 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: CHRISTINA OLSSON

Datum

Christina Olsson  
Ordförande

Leveranskanal: E-post

## *Signerat med Svenskt BankID*

**2021-11-18 12:01:49 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANDERS PALLIN

Datum

Anders Pallin  
Kassör

Leveranskanal: E-post

## *Signerat med Svenskt BankID*

**2021-11-18 16:28:28 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ulricha Eva Martinsson

Datum

Ulricha Martinsson  
Sekreterare  
19770508-7182

Leveranskanal: E-post

**QREV AB** 559313-2722 Sverige

## *Signerat med Svenskt BankID*

**2021-11-19 07:21:32 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ing-Britt Helena Dahlman

Datum

Ing-Britt Dahlman  
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post