

Årsredovisning för

Brf Skogsvåningarna

769626-2422

Räkenskapsåret
2021-07-01 - 2022-06-30

Styrelsen för Brf Skogsvåningarna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-07-01 - 2022-06-30. 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 - löpande underhåll samt avrop finnes genom Delfs Hantverksservice.

Jouravtal vid akuta händelser finnes genom Aktiebolaget Snabba Ryck Fastighetsjour och Drift.

Ekonomisk förvaltning finnes genom Norrorts Boservice AB

Snöröjning & sandning av gemensam lokalgata sker genom Rosens Mark & Trädgård AB.

Vidare finnes övriga leverantörsavtal avseende el, fibernät samt vatten.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är i balans. En avgiftshöjning gjordes om 5 % för verksamhetsåret 21/22 (vilket motsvarar en indexering om mindre än 1 % per år sedan start)

Styrelsen har aktivt under året förhandlat om avtal, arbetat med energieffektivisering och avgiftshöjningar kommer att behöva göras om energikostnaderna är i paritet med vårens priser eller värre.

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 47.250.000 till en ränta av 0,53 %. Lånet löper ut 2023-11-14 och kommer då att omförhandlas.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen har investerat i egna laddningsstolpar för elbilar med 24 laddningsplatser.

OVK-besiktning samt rengöring av samtliga fläktar har genomförts.

Styrelsen har beslutat om en höjning av årsavgifterna med 10 % från 1 oktober med anledning av höjda energikostnader.

Underhållsarbeten

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

Styrelsen följer noga energiåtgången och arbetar med att upphandla bättre priser och energisparande åtgärder.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 62 (63) medlemmar. Under året har 9 (5) överlåtelse skett.

Styrelsen

Styrelsen har efter föreningsstämman den 8 december 2021 haft följande sammansättning:

Petter Düring	Ledamot, Ordförande
Inger Westman	Ledamot
Oliver Holmstedt	Ledamot
Torbjörn Sjögren	Ledamot
Loretto Leguisamo Norèn	Suppleant
Birgitta Larsson	Suppleant

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

Styrelsen har hållit 8 (11) protokollförda sammanträden.

För styrelsens medlemmar finns ansvarsförsäkring tecknad i Brandkontoret.

Valberedning

Lars Andersson	Sammanställande
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	1 038 467	-4 048 487	-610 783
Disposition av föregående års resultat		795 000	-1 405 783	610 783
Årets resultat				-714 531
Belopp vid årets utgång	116 515 000	1 833 467	-5 454 270	-714 531

Flerårsöversikt	2022-06-30	2021-06-30	2020-06-30	2019-06-30
Nettoomsättning	2 651 102	2 555 333	2 553 440	2 566 337
Resultat efter finansiella poster	-714 531	-610 783	-757 933	-834 564
Årsavgift per kvm	687	653	653	653
Soliditet, %	70	70	69	69

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
årets resultat

-5 454 270
-714 531
-6 168 801

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll

795 000

I ny räkning överföres

-6 963 801
-6 168 801

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2021-07-01- 2022-06-30	2020-07-01- 2021-06-30
Intäkter			
Nettoomsättning	1	2 651 102	2 555 333
Övriga intäkter		26	304
Summa intäkter		2 651 128	2 555 637
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-1 897 299	-1 483 462
Övriga externa kostnader	3	-84 667	-73 192
Personalkostnader		-60 158	-59 796
Avskrivningar	4	-1 068 471	-1 068 471
Summa rörelsens kostnader		-3 110 595	-2 684 921
Rörelseresultat		-459 467	-129 284
Finansiella poster			
Räntekostnader		-255 063	-481 498
Summa finansiella poster		-255 063	-481 498
ÅRETS RESULTAT		-714 531	-610 783

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-06-30	2021-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och Mark	4	159 391 840	160 460 311
Summa materiella anläggningstillgångar		159 391 840	160 460 311
Summa anläggningstillgångar		159 391 840	160 460 311
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		1	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	54 788	53 757
Summa kortfristiga fordringar		54 789	53 757
Kassa och bank			
Bank		566 179	1 215 587
Summa kassa och bank		566 179	1 215 587
Summa omsättningstillgångar		620 968	1 269 344
SUMMA TILLGÅNGAR		160 012 808	161 729 655

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-06-30	2021-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		116 515 000	116 515 000
Fond för yttre underhåll		1 833 467	1 038 467
Summa bundet eget kapital		118 348 467	117 553 467
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 454 270	-4 048 487
Årets resultat		-714 531	-610 783
Summa fritt eget kapital		-6 168 801	-4 659 270
Summa eget kapital		112 179 666	112 894 197
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	47 500 000	48 500 000
Summa långfristiga skulder		47 500 000	48 500 000
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		0	5 180
Leverantörsskulder		37 498	78 407
Övriga skulder		1 275	1 635
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	294 369	250 236
Summa kortfristiga skulder		333 142	335 458
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		160 012 808	161 729 655

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

	2022-06-30	2021-06-30
Årsavgifter bostäder	2 331 504	2 220 480
Hysesintäkter parkering	313 663	324 893
El parkering	5 935	9 960
	2 651 102	2 555 333

Not 2 Driftskostnader

Reparation och underhåll	547 812	282 823
Fastighetsskötsel	84 869	203 993
Snöröjning / sandning	54 438	46 500
Städning	89 320	94 386
Trädgårdsskötsel	1 937	1 401
Hissar	85 267	47 858
Kabel TV och bredband	161 394	138 965
El	619 030	436 885
Vatten	130 885	123 470
Sophämtning	73 513	60 094
Fastighetsförsäkring	48 034	46 387
Övriga kostnader fastighet	800	700
	1 897 299	1 483 462

Not 3 Övriga externa kostnader

	2022-06-30	2021-06-30
Administrationskostnader	4 755	3 543
Revision	21 875	23 125
Ekonomisk förvaltning	48 464	36 649
Bankkostnader	3 738	4 125
Medlemsavgifter	5 835	5 750
	84 667	73 192

Not 4 Byggnad och Mark

Akkumulerade anskaffningsvärden:

Ingående anskaffningsvärde byggnad	128 216 535	128 216 535
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	128 216 535	128 216 535

Akkumulerade avskrivningar enligt plan:

Ingående avskrivningar enligt plan	-6 054 669	-4 986 198
Årets avskrivningar enligt plan	-1 068 471	-1 068 471
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-7 123 140	-6 054 669

Utgående planenligt restvärde byggnad	121 093 395	122 161 866
--	--------------------	--------------------

Utgående planenligt restvärde mark	38 298 445	38 298 445
---	-------------------	-------------------

Utgående restvärde Byggnad och Mark	159 391 840	160 460 311
--	--------------------	--------------------

<i>Taxeringsvärde byggnader</i>	<i>81 000 000</i>	<i>51 000 000</i>
<i>Taxeringsvärde mark</i>	<i>26 000 000</i>	<i>15 400 000</i>
	107 000 000	66 400 000

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Försäkring	16 233	15 569
Telia	24 897	24 937
Övriga interimfordringar	13 659	13 251
	54 789	53 757

Not 6 Långfristiga skulder

	Ränta	Villkor		
SBAB	0,53 %	2023-11-14	47 500 000	48 500 000
			47 500 000	48 500 000
<i>Fastighetsinteckningar</i>			97 333 000	97 333 000
<i>Ansvarsförbindelser</i>			<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
EI	31 782	14 646
Revisionsarvode	25 000	25 000
Övriga upplupna kostnader	10 096	2 391
Förinbetalda avgifter och hyror	227 491	208 199
	294 369	250 236

Täby den

Petter Düring
Ordförande

Inger Westman
Ledamot

Oliver Holmstedt
Ledamot

Torbjörn Sjögren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den

Johan Berglund
Auktoriserad revisor