

Årsredovisning 2018

BRF SKOGEN 9
769625-4098

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

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



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 2012-10-22.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Skogen 9 på adressen Vasavägen 15 A i Vaxholm. Föreningen har 8 bostadsrätter om totalt 581 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Styrelsens sammansättning

Björn Hagberg	Ordförande
Anna-Karin Widholm	Sekreterare
Dimitri Ljung	Ledamot
William Liljeborg	Kassör

Valberedning

Anna-Karin Widholm och Dimitri Ljung.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Ola Trané Revisor BoRevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-30. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

201709-201805 Renovering efter vattenläckage

Planerade underhåll

201902 Montera snörasskydd på tak

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Hem och Fastighet
Bredband/TV/Telefoni	Telia
Vatten/Värme	Adven
Sophantering	Roslagsvatten
El	Eon
Försäkring	Länsförsäkringar
Lån	Handelsbanken

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Sänkta räntor i samband med omförhandling av lån.
Planerad amortering 2019 efter genomfört underhållsarbete.

Förändringar i avtal

Ny förvaltare i Hem & Fastighet.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 13 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	418	408	364	341
Resultat efter fin. poster	-106	-63	-167	-133
Soliditet, %	64	65	65	65

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2017-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2018-12-31
Insatser	10 271	-	-	10 271
Fond, yttre underhåll	112	-	-	112
Balanserat resultat	-525	-63	-	-588
Årets resultat	-63	63	-106	-106
<i>Eget kapital</i>	9 795	0	-106	9 690

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-588
Årets resultat	-106
Totalt	<u>-694</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	30
Balanseras i ny räkning	<u>-724</u>
	-694

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

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		418	408
Rörelseintäkter		-0	0
<i>Summa rörelseintäkter</i>		<i>418</i>	<i>408</i>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-5	-191	-160
Övriga externa kostnader	6	-63	-37
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-155	-155
<i>Summa rörelsekostnader</i>		<i>-409</i>	<i>-352</i>
Rörelseresultat		<u>9</u>	<u>56</u>
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-115	-119
<i>Summa finansiella poster</i>		<i>-115</i>	<i>-119</i>
Resultat efter finansiella poster		<u>-106</u>	<u>-63</u>
Årets resultat		<u>-106</u>	<u>-63</u>

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	8	14 717	14 872
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>14 717</u>	<u>14 872</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>14 717</u>	<u>14 872</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5	0
Övriga fordringar	9	337	195
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	23	0
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>365</u>	<u>195</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	51
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>0</u>	<u>51</u>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>365</u>	<u>246</u>
Summa tillgångar		<u>15 082</u>	<u>15 118</u>

47

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 271	10 271
Fond för yttre underhåll		112	112
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>10 383</i>	<i>10 383</i>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-588	-525
Årets resultat		-106	-63
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-694</i>	<i>-588</i>
<i>Summa eget kapital</i>		<u><i>9 690</i></u>	<u><i>9 795</i></u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	5 233	1 817
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>5 233</i>	<i>1 817</i>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		17	3 451
Leverantörsskulder		80	8
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	61	46
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>159</i>	<i>3 505</i>
Summa eget kapital och skulder		<u>15 082</u>	<u>15 118</u>

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Skogen 9 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, 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 1 %

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 föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter	2018	2017
Årsavgifter, bostäder	382	371
Övriga intäkter	36	37
Summa	418	408

Not 3, Fastighetsskötsel	2018	2017
Besiktning och service	2	3
Summa	2	3

Not 4, Taxebundna kostnader	2018	2017
Fastighetsel	15	11
Sophämtning	8	8
Uppvärmning	65	57
Vatten	40	42
Summa	128	118

Not 5, Övriga driftskostnader	2018	2017
Bredband	27	27
Fastighetsförsäkringar	12	13
Självrisker	22	0
Summa	61	40

Not 6, Övriga externa kostnader	2018	2017
Förbrukningsmaterial	1	0
Kameral förvaltning	15	16
Revisionsarvoden	13	13
Övriga förvaltningskostnader	34	8
Summa	63	37

Not 7, Räntekostnader och liknande resultatposter	2018	2017
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	115	118
Summa	115	119

Not 8, Byggnad och mark	2018-12-31	2017-12-31		
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	15 500	15 500		
Årets inköp	0	0		
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>15 500</u>	<u>15 500</u>		
Ingående ackumulerad avskrivning	-628	-473		
Årets avskrivning	-155	-155		
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-783</u>	<u>-628</u>		
Utgående restvärde enligt plan	<u>14 717</u>	<u>14 872</u>		
Taxeringsvärde				
Taxeringsvärde byggnad	8 400	8 400		
Taxeringsvärde mark	3 339	3 339		
Summa	11 739	11 739		
Not 9, Övriga fordringar	2018-12-31	2017-12-31		
Klientmedelskonto	337	0		
Klientmedelskonto SBC	0	195		
Summa	337	195		
Not 10, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31		
Bredband	9	0		
Försäkringspremier	2	0		
Förvaltning	4	0		
Räntor	7	0		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1	0		
Summa	23	0		
Not 11, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Stadshypotek	2020-10-30	2,08 %	1 817	1 817
Stadshypotek	2019-01-31	1,55 %	1 691	1 708
Stadshypotek	2019-01-30	1,55 %	1 743	1 743
Summa			5 251	5 268

Varav amorteras inom 12 månader

17

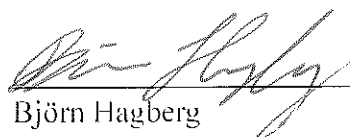
Not 12, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
El	2	0
Förutbetalda avgifter/hyror	35	30
Uppvärmning	10	0
Utgiftsräntor	14	14
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	2
Summa	61	46

Not 13, Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Totalt uttagna pantbrev	6 600	6 600
Summa	6 600	6 600

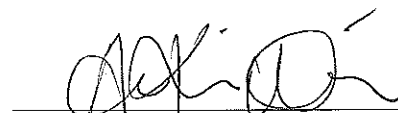
Underskrifter

2019-04-10 Stockholm

Ort och datum


Björn Hagberg

Ordförande



Anna-Karin Widholm

Sekreterare


Dimitri Ljung

Ledamot



William Liljeborg

Kassör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-10



BoRevision

Ola Trané

Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skogen 9, org.nr. 769625-4098

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skogen 9 för år 2018.

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 31 december 2018 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 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar min uttalanden ovan vill jag fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 de 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. De 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 på fel, 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 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Skogen 9 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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 fortlöpa 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 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed 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.

Stockholm den 10 april 2019



Ola Trané

BoRevision AB