

Årsredovisning 2018

BRF SKOGBRYNET I VALLENTUNA 769619-2934

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

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

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

Handwritten notes:
ell
40
dp
P

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 2008-09-11.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Bällsta 5:207 på adressen Svampskogsvägen 152 i Vallentuna. Föreningen har 60 bostadsrätter om totalt 5 141 kvm.

Styrelsens sammansättning

George Umunna	Ledamot
Niki Wahlgren	Ordförande
Åsa Wahlberg	Ledamot
Linnea Pettersson	Ledamot
Michel Vincent	Suppleant
Per Bredberg	Suppleant
Rasmus Lundgren	Suppleant

Valberedning

Föreningen har ej haft någon valberedning under år 2018.

Revisorer

Tommy Irenius Extern revisor Företagarnas Revisionsbyrå i Uppsala AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-28. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Ekonomisk Förvaltning i Uppsala

CP JP mi
Elev

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2018.
Styrelsen planerar inte för någon avgiftshöjning under 2019.

Övriga uppgifter

Värmeproblem

Föreningen har haft bekymmer med värmen från och med hösten 2017. Efter en undersökning hittades bland annat ett läckage i värmecentralen som numera är åtgärdat. Utöver läckaget höjdes värmekurvan för alla lägenheterna samt en justering av ventilationen gjordes. Trots allt detta har det visat sig att flera hushåll fortsättningsvis har upplevt för låg inomhustemperatur. Istället för att ta in extern leverantör har styrelsen avhjälpt problemet hos de boende som hört av sig om fortsatta problem. Då värmeproblematiken fortsatte även under hösten 2018 valde styrelsen att koppla ur EnReduce, som är ett energisparande styrsystem för reglage av värme i fastighet, vilket resulterade till en positiv förändring hos merparten av föreningens medlemmar. Avtalet med leverantören är uppsagt januari 2019.

L.E.D konvertering - Miljöbelysning Sweden AB

I början av 2018 påbörjades arbetet med att byta ut alla befintliga belysningskällor mot L.E.D. Detta innebär att föreningen kommer spara energi och underhållskostnader. Projektet är avslutat under 2018.

Stadgeändring

Under oktober 2018 hölls extra föreningsstämma med syftet att ändra föreningens stadgar. Stämman beslutade att frångå dåvarande stadga att ledamöter väljs årligen till att ledamöter istället sitter två år i följd.

Solceller

Styrelsen har under hösten med mandat från extra föreningsstämman fullföljt projektet "Solceller" vilket innebär att föreningen investerat i solceller med syftet att producera miljövänlig el samt reducera föreningens energikostnader. Styrelsen har valt att ingå avtal med leverantör SVEA solar till fastställt pris: 1 388 tkr totalt för investeringen exkluderat eventuellt statligt bidrag (30 % av slutbeloppet). Styrelsen har ansökt om statligt stöd hos Länsstyrelsen med syftet att reducera investeringskostnaden och har blivit placerad i ett kösystem. Det statliga stödet delas ut under förutsättning att anspråket uppfyller givna kriterier samt att det finns tillgängliga resurser hos Länsstyrelsen då pengarpotten är begränsad. Byggstart beräknas våren 2019.

Filter

Styrelsen har under hösten 2018 köpt in filter till var lägenhet med syftet att kvalitetssäkra ventilationen i samtliga lägenheter samt föreningens övriga lokaler.

Farthinder

Styrelsen har valt att köpa in farthinder till parkeringsområdet med syfte att minska hastigheten för inkommande samt utgående fordon. Detta då flertalet medlemmar har upplevt att hastighetsbegränsningen ej efterhålls.

GU JP MW
ellw

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under 2018 vid flertalet tillfällen varit i kontakt med föreningens fastighetsförvaltare då flertalet medlemmar upplever att förvaltningen varit undermålig. Diskussionen med fastighetsförvaltaren har främst utgått från gällande avtal och om motpart uppfyller avtalets innehåll. Problematiken från båda parter har främst varit förväntningarna på gällande avtal som varit muntligt formulerat och därmed svårt att påvisa vad som förväntas uppfyllas av motpart. Styrelsen har under vintern 2018 sagt upp avtalet med fastighetsförvaltaren och omförhandlingar av avtal pågår. Vidare har styrelsen varit i kontakt med andra leverantörer och begärt in offerter med syftet att jämföra flertalet alternativ. Föreningen beräknas ingå nytt avtal med leverantör våren 2019.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 87 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 8. Det har under året skett 7 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	3 694 914	3 645 079	3 654 472	3 660 437
Resultat efter fin. poster	-172 668	149 117	-162 923	-140 865
Soliditet, %	72	71	71	71
Yttre fond	848 265	694 035	539 805	385 575
Taxeringsvärde	78 600 000	78 600 000	78 600 000	74 400 000
Bostadsyta, kvm	5 141	5 141	5 141	5 141
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	606	606	606	606
Lån per kvm bostadsyta, kr	7 988	8 110	8 218	8 327
Genomsnittlig skuldränta, %	1,32	1,27	1,96	2,89

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	75 002 000	-	-	75 002 000
Upplåtelseavgifter	30 378 000	-	-	30 378 000
Fond, yttre underhåll	694 035	-	154 230	848 265
Balanserat resultat	-834 606	149 117	-154 230	-839 719
Årets resultat	149 117	-149 117	-172 668	-172 668
Eget kapital	105 388 546	0	-172 668	105 215 879

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "gu", "op", "mi", and "ell".

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-839 719
Årets resultat	<u>-172 668</u>
Totalt	-1 012 386

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	154 230
Att från yttre fond i anspråk ta	0
Balanseras i ny räkning	<u>-1 166 616</u>
	-1 012 386

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

Handwritten notes in blue ink at the bottom right of the page, including a triangle symbol and some illegible scribbles.

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 694 914	3 644 419
Övriga rörelseintäkter		1 676	11 087
Summa rörelseintäkter		3 696 590	3 655 506
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 630 406	-1 457 811
Övriga externa kostnader	4	-240 522	-143 693
Personalkostnader	5	-115 232	-33 290
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 338 418	-1 338 418
Summa rörelsekostnader		-3 324 578	-2 973 012
Rörelseresultat		372 012	682 293
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-544 680	-533 176
Summa finansiella poster		-544 680	-533 176
Resultat efter finansiella poster		-172 668	149 117
Årets resultat		-172 668	149 117

Yu KP
 CW
 M
 ↗

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	7	143 511 351	144 838 673
Maskiner och inventarier	8	32 833	43 930
Summa materiella anläggningstillgångar		143 544 184	144 882 603
Summa anläggningstillgångar		143 544 184	144 882 603
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		60 916	0
Övriga fordringar		69	69
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	134 546	59 523
Summa kortfristiga fordringar		195 531	59 592
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 365 684	2 783 203
Summa kassa och bank		3 365 684	2 783 203
Summa omsättningstillgångar		3 561 214	2 842 795
Summa tillgångar		147 105 399	147 725 397

87
W KP R
EAW

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		75 002 000	75 002 000
Upplåtelseavgifter		30 378 000	30 378 000
Fond för yttre underhåll		848 265	694 035
Summa bundet eget kapital		106 228 265	106 074 035
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-839 719	-834 605
Årets resultat		-172 668	149 117
Summa fritt eget kapital		-1 012 386	-685 489
Summa eget kapital		105 215 879	105 388 546
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	40 372 916	41 134 050
Summa långfristiga skulder		40 372 916	41 134 050
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		693 340	557 752
Leverantörsskulder		278 551	201 913
Skatteskulder		79 500	39 400
Övriga kortfristiga skulder		-2 276	6 735
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	467 489	396 981
Summa kortfristiga skulder		1 516 604	1 202 781
Summa eget kapital och skulder		147 105 399	147 725 397

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'GU', 'JP', 'EW', and 'M'.

Kassaflödesanalys

	2018-01-01 - 2018-12-31
Likvida medel vid årets början	2 783 203
Resultat efter finansiella poster	-172 668
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet	
Utrangering anläggningstillgång	0
Årets avskrivningar	1 338 418
Bokslutsdispositioner	0
Nedskrivningar	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 165 751
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital	
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-135 939
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	178 215
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	1 208 027
Investeringar	
Finansiella placeringar	0
Årets investeringar	0
Kassaflöde från investeringar	0
Finansieringsverksamhet	
Eget bundet kapital	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-625 546
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-625 546
Årets kassaflöde	582 481
Likvida medel vid årets slut	3 365 684

yu
llw
sp
pw

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Skogsbrynet i Vallentuna 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	1,03 %
Maskiner och inventarier	20 %
Fastighetsförbättringar	20 %

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.

Fastighetsavgift

Föreningen har värdeår 2011 och betalar därmed halv fastighetsskatt om 669 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

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

Not 2, Nettoomsättning

	2018	2017
El	0	261
Hysesintäkt kabel-tv	177 000	177 522
Hysesintäkter, p-platser	287 676	295 620
Vatten	112 986	53 764
Årsavgifter, bostäder	3 117 252	3 117 252
Summa	3 694 914	3 644 419

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "GV", "EW", "HP", and "AN".

Not 3, Fastighetskostnader	2018	2017
Besiktning och service	49 978	5 294
Bredband	181 989	2 702
Fastighetsel	172 534	211 575
Fastighetsförsäkringar	50 254	43 263
Fastighetsskatt	40 080	39 420
Fastighetsskötsel	193 500	194 500
Fjärrvärme	329 300	248 965
Kabel-TV	0	181 764
Planerade underhåll	199 105	41 258
Sophämtning	105 451	89 531
Städning	0	2 031
Vatten	189 274	209 076
Övriga rep./underhåll	80 780	92 559
Övrigt	38 161	95 873
Summa	1 630 406	1 457 811

Not 4, Övriga externa kostnader	2018	2017
Ekonomisk Förvaltning	73 265	69 360
Förbrukningsmaterial	10 015	38 269
Konsultkostnader	0	7 750
Revisionsarvoden	14 297	10 000
Övriga förvaltningskostnader	142 946	18 314
Summa	240 522	143 693

Not 5, Personalkostnader	2018	2017
Sociala avgifter	27 549	0
Styrelsearvoden	87 683	33 290
Summa	115 232	33 290

Not 6, Räntekostnader och liknande resultatposter	2018	2017
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	544 680	533 176
Summa	544 680	533 176

8,
 YV
 KP
 LLL
 GW

Not 7, Byggnad och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	150 460 608	150 460 608
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	150 460 608	150 460 608
Ingående ackumulerad avskrivning	-5 621 935	-4 294 613
Årets avskrivning	-1 327 322	-1 327 322
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 949 257	-5 621 935
Utgående restvärde enligt plan	143 511 351	144 838 673
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>22 500 000</i>	<i>22 500 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	62 000 000	62 000 000
Taxeringsvärde mark	16 600 000	16 600 000
Summa	78 600 000	78 600 000

Not 8, Maskiner och inventarier	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	55 483	5 483
Inköp	0	50 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	55 483	55 483
Ingående ackumulerad avskrivning	-11 554	-457
Avskrivningar	-11 097	-11 097
Utgående ackumulerad avskrivning	-22 650	-11 554
Utgående restvärde enligt plan	32 833	43 930

Not 9, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Bredband	45 454	0
Förvaltning	17 378	0
Räntor	37 318	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34 396	59 523
Summa	134 546	59 523

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'GU', 'EU', and 'pi'.

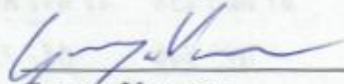
Not 10, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	
			2018-12-31	2017-12-31
Stadshypotek	2021-06-30	1,14 %	14 110 000	14 110 000
Stadshypotek	2021-06-01	1,04 %	13 491 140	13 558 934
Stadshypotek	2020-06-01	1,20 %	13 465 116	14 022 868
Summa			41 066 256	41 691 802
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			<i>693 340</i>	<i>557 752</i>

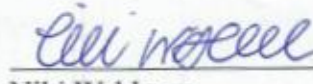
Not 11, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
El	19 714	0
Förutbetalda avgifter/hyror	297 571	280 601
Uppvärmning	56 130	0
Utgiftsräntor	77 124	78 357
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 950	38 023
Summa	467 489	396 981

Not 12, Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Totalt uttagna pantbrev	45 020 000	45 020 000
Summa	45 020 000	45 020 000

Underskrifter

Vallentuna, 2019 - 03 - 19
Ort och datum

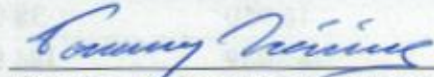

George Umunna
Ledamot


Niki Wahlgren
Ordförande


Åsa Wahlberg
Ledamot


Linnea Pettersson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019 - 03 - 20


Företagarnas Revisionsbyrå i Uppsala AB
Tommy Irenius
Extern revisor