

Styrelsen för Brf Skogen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket _____. *Vi önskar kopia av stadgar med reg stämpel*

Föreningens fastighet bebyggdes 1955 och är belägen i Järfälla kommun.

På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 45 lägenheter och en lokal. Dessutom finns det 9 garage. Total bostadsyta: 2 686 kvm.

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet. För lokaldelen beskattas föreningen med 1 % av taxeringsvärdet.

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 11 875 726 (11 875 726) kronor.

Fastigheten har varit fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa Brf försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen och skadedjursförsäkring.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2020-05-12 bestått av:

Ordinarie	Mikael Billros Ivi Lorenzo-Santana Per Johansson Agneta Fransson Hanne Melin Fredrik Lundh Wilhelm Ruuth	Ordförande Avgått _____ står ej med på stämmoprotokollet? Avgått _____ står ej med på stämmoprotokollet?
Suppleanter	Maruja Clemente	

Fram till föreningsstämman var Josefin Pihl ordinarie ledamot.

Revisorer		
Ordinarie	Matz Ekman	BDO
Valberedning	Vakant	

Styrelsen har under året haft ____ protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckning ingår, har utförts av Simpleko AB en del av Riksbyggen.

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 466 807 kronor. Under året har man bl a kompletterat passagesystem med visionstavlor, målning stuprör samt tak återvinningsstation mm.

Installation av fiber på fastigheten har utförts under 2019, en faktura på 66 500 kronor har kommit föreningen tillhanda och redovisas under pågående om- och tillbyggnad. Ytterligare faktura???

Föreningen har under året utfört planenligt underhåll på totalt 1 817 484 kronor:

Torkskåp och torktumlare	113 400
Uppsättning stängsel	31 250
Konsultation arbete skyddsrum	45 339
Konsultarvode samt relining källare	1 627 495

Av totala kostnaden föreslås 1 200 000 kronor belasta den yttre reparationsfonden i resultatdispositionen.

Finansiering har skett med nyupptaget lån på totalt 2 000 000 kronor.

Medlemsinformation

Under perioden har 5 st överlåtelse ägt rum. ____ andrahandsupplåtelse finns noterade hos styrelsen. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	55 st
Tillkommande under året	5 st
Avgående under året	7 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	53 st

Årsavgifterna höjdes fr o m 2020-02-01 med 10%.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2021 = 1 190 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2021=476 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 231	2 057	2 044	1 893	1 894
Resultat efter finansiella poster	-2 239	-375	293	-266	-78
Soliditet (%)	7	16	32	53	54
Kassalikviditet (%)	157	147	434	371	276
Reservering yttre reparationsfond	93	93	80	80	80
Saldo yttre reparationsfond	1 137	1 044	1 020	940	859
Lån kronor per kvm yta	7 739	7 060	2 978	1 117	1 117

Förändring eget kapital

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	1 043 751	23 047 511	-374 827	3 816 435
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll		93 336	-93 336		
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning			-374 827	374 827	
Årets resultat				-2 238 896	-2 238 896
Belopp vid årets utgång	100 000	1 137 087	2 579 348	-2 238 896	1 577 539

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 579 348
årets förlust	-2 238 896
	340 452

disponeras så att	
reservering till yttre reparationsfond	93 336
ianspråktagande yttre reparationsfond	-1 200 000
i ny räkning överföres	1 447 116
	340 452

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 231 275	2 056 908
Övriga rörelseintäkter		13 639	-6 448
Summa rörelseintäkter		2 244 914	2 050 460
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-3 205 191	-1 541 012
Övriga externa kostnader	5	-213 372	-195 888
Personalkostnader	6	-139 111	-174 061
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-629 248	-333 561
Summa rörelsekostnader		-4 186 923	-2 244 522
Rörelseresultat		-1 942 009	-194 062
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		54	112
Räntekostnader och liknande resultatposter		-296 941	-180 877
Summa finansiella poster		-296 887	-180 765
Resultat efter finansiella poster		-2 238 896	-374 827
Årets resultat		-2 238 896	-374 827

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	21 737 456	22 366 704
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	66 500	66 500
Summa materiella anläggningstillgångar		21 803 956	22 433 204
Summa anläggningstillgångar		21 803 956	22 433 204
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		25 935	0
Övriga fordringar	9	477	904 122
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	44 588	24 814
Summa kortfristiga fordringar		71 000	928 937
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		992 337	1
Summa kassa och bank		992 337	1
Summa omsättningstillgångar		1 063 337	928 937
SUMMA TILLGÅNGAR		22 867 293	23 362 141

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		100 000	100 000
Yttre reparationsfond		1 137 087	1 043 751
Summa bundet eget kapital		1 237 087	1 143 751
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 579 348	3 047 511
Årets resultat		-2 238 896	-374 827
Summa fritt eget kapital		340 452	2 672 684
Summa eget kapital		1 577 539	3 816 435
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	20 612 500	18 912 500
Summa långfristiga skulder		20 612 500	18 912 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		175 000	50 000
Leverantörsskulder		99 881	121 147
Skatteskulder		4 584	5 296
Övriga skulder	13	250	10 595
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	397 538	446 168
Summa kortfristiga skulder		677 253	633 206
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 867 293	23 362 141

Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-1 942 009	-194 062
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		629 248	333 561
Erhållen ränta		54	112
Erlagd ränta		-307 825	-172 638
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-1 620 532	-33 027
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-25 701	-918
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-70 069	-519 027
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 716 302	-552 972
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-14 230 624
Finansieringsverksamheten			
Nyupptagna lån		2 000 000	11 000 000
Amortering av fastighetslån		-175 000	-37 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 825 000	10 962 500
Årets kassaflöde		108 698	-3 821 096
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		883 639	4 704 734
Likvida medel vid årets slut	15	992 337	883 639

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Följande redovisningsprinciper har ändrats. Fastigheten är uppdelad i komponenter.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Fastigheten är komponentindelad. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnad - Stomme och grund	1%
Byggnad - Fasad	2%
Byggnad - Fönster	2%
Byggnad - Stammar	2%
Byggnad - Yttertak	2,5%

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader samt sidointäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2020	2019
Hysesintäkter lokaler	77 580	76 608
Hysesintäkter garage och p-platser	92 398	93 756
Årsavgifter bostäder	2 072 608	1 898 544
Hysesbortfall ./.	-12 000	-12 000
Debiterade avgifter	6 879	360
Övriga ersättningar och intäkter	825	-6 808
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	6 624	0
	2 244 914	2 050 460

Not 3 Underhållskostnader

	2020	2019
Löpande reparationer	466 807	321 696
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	1 817 484	0
	2 284 291	321 696

Not 4 Driftkostnader

	2020	2019
Vidarefakturerering extern	4 150	0
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	104 026	166 664
Energideklarationer	9 375	0
Besiktning / Serviceavtal	61 990	58 628
Yttre skötsel / Snöröjning	123 824	155 382
Fastighetsel	58 151	83 443
Uppvärmning	280 472	305 636
Vatten	30 551	5 487
Sophämtning	104 957	71 564
Fastighetsförsäkring	55 427	54 752
Självrisk/reparation försäkringsskador	0	231 945
Kabel-TV / Internet	18 552	18 729
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	69 425	67 085
	920 900	1 219 315

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2020	2019
Administration, kontor och övrigt	14 872	33 178
Revisionsarvode inklusive konsultationer	35 000	36 250
Förvaltningsarvode	77 498	81 236
Överlåtelse- och pantsättningskostnader	6 624	0
Övriga externa tjänster/kostnader	13 749	6 983
Övriga förbrukningsinventarier/material	65 630	38 240
	213 373	195 887

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	103 000	133 500
Fastighetsskötsel självförvaltning	6 400	0
Sociala avgifter	29 711	40 561
	139 111	174 061

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	30 207 049	13 021 519
Nyanskaffningar	0	17 185 530
Ingående anskaffningsvärden mark	362 800	362 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 569 849	30 569 849
Ingående avskrivningar	-8 203 145	-7 869 584
Årets avskrivningar	-629 248	-333 561
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 832 393	-8 203 145
Utgående redovisat värde	21 737 456	22 366 704
Taxeringsvärden byggnader	21 912 000	21 912 000
Taxeringsvärden mark	9 200 000	9 200 000
	31 112 000	31 112 000

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående nedlagda kostnader	66 500	3 021 406
Årets nedlagda kostnader avseende pågående stambyte		11 142 718
Aktiveras för att skrivas av fr o m 2019-11-11		-14 164 124
Årets nedlagda kostnader installation av fiber på fastigheten		66 500
	66 500	66 500

Not 9 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkning skattekonto	477	20 484
Avräkningskonto Simpleko AB	0	883 638
	477	904 122

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	18 441	18 544
Förutbetalda arvoden Simpleko AB	19 876	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 270	6 270
	44 587	24 814

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank Hypotek AB	1,108	löpande	5 000 000	5 000 000
Swedbank Hypotek AB	1,430	2024-02-23	4 912 500	4 962 500
Swedbank Hypotek AB			0	5 000 000
Swedbank Hypotek AB	1,200	2021-12-22	3 875 000	4 000 000
Swedbank Hypotek AB	1,110	2025-08-25	7 000 000	0
			20 787 500	18 962 500
Kortfristig del av långfristig skuld			-175 000	-50 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 912 500 kronor.

Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	20 925 000	18 975 000
	20 925 000	18 975 000

Not 13 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Källskatter	0	5 175
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	0	5 420
Kortfristiga skulder till medlemmar/hyresgäster	250	0
	250	10 595

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden	90 000	90 000
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	28 080	28 080
Uppl räntekostnad fastighetslån	1 847	12 731
Förskottsbetalda hyror/avgifter	187 078	167 987
Upplupna uppvärmningskostnader	44 864	44 918
Upplupna elavgifter	5 345	5 952
Upplupna renhållningsavgifter	10 324	0
Upplupna reparationer och underhållskostnader	0	66 500
Beräknat arvode för revision	30 000	30 000
	397 538	446 168

Not 15 Likvida medel

	2020-12-31	2019-12-31
Klientmedel	0	883 638
Banktillgodohavanden	992 337	1
	992 337	883 639

Järfälla

Mikael Billros
Ordförande

Agneta Fransson

Wilhelm Ruuth

Per Johansson

Fredrik Lundh

Min revisionsberättelse har lämnats

Matz Ekman
Auktoriserad revisor