

Årsredovisning

BRF SÖDRA SKOGEN

766600-0182

Styrelsen för BRF SÖDRA SKOGEN får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 10
- Underskrifter	10 - 11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Karlsborg.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1958-1960 på fastigheterna Södra skolan 5-7 som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns tre hus med adresserna Skogvaktaregatan 13,15 och 17.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (äktä) enligt inkomstskattelagen.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår moment styrelseansvar.

Fastigheten innehåller 77 lägenheter med en sammanlagd bostadsyta på 4379 kvm.

De senaste åren har föreningen gjort följande större investeringar i fastigheten:

Renovering av tvättstugor (1995)

Ombyggnad av "yttre miljön" asfaltering , plattläggning och liknande (1996)

Ombyggnad av fläktsystem samt installation av fläktkåpor ovan spisar i samtliga kök (1999)

Byte av entreportar till portar i solid ek (2002)

Renovering av balkonger (2006)

Stambyte kök (2011)

Ombyggnad till 3-fas i kök inklusive nya spisar (2013)

Byte av övriga trycksatta ledningar (2018-2019)

Gummimatta på samtliga tak (2019)

Nya låscylindrar (2019)

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har samtliga trycksatta ledningar till badrum och extra toaletter bytts ut.

Taken på samtliga hus har belagts med gummimatta (Derbigum).

Energideklaration har upprättats.

Framtida utveckling

Föreningen skall under år 2020 utreda möjligheterna att bygga om hissarna så att de blir handikappanpassade samt samt utreda möjligheten att relina avloppstammarna.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20/5 2019. På stämman deltog 20 medlemmar varav 17 var röstberättigade. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antal innehavare.

Under året har 12 lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Åsa Lind ordförande

Susanne Kull Jönsson vice ordförande

Ingrid Nilsson ledamot

Andreas Nilsson ledamot

Bo Andreasson ledamot

Robert Hägg ledamot

Roland Jönsson ledamot

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Ingrid Nilsson, Roland Jönsson samt Susanne Kull Jönsson.

Styrelsen har under året hållit 6 styrelsemöten.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen , av Åsa Lind, Susanne Kull Jönsson och Thomas Nilsson två i förening. Thomas Nilsson är extern firmatecknare.

Fastighetsskötare har varit Klas Karlsson.

Vicevärd/kassör har varit Thomas Nilsson.

Revisorer har varit Ulrika Eriksson och Ann-Charlotte Edén Kindbom.

Valberedning har varit vicevärden Thomas Nilsson i samarbete med styrelsen. Thomas Nilsson har varit sammankallande.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1901-1912	1801-1812	1701-1712	1601-1612
Nettoomsättning	3 366	3 364	3 293	3 119
Soliditet %	33	32	36	32
Resultat efter finansiella poster	251	608	387	178
Balansomslutning	13 040	12 996	9 854	9 614
Årsavgift i kr per kvm	758	758	758	695
Långfristig bankskuld i kr per kvm	1 884	1 933	1 344	1 485
Taxeringsvärde i tkr.	23 249	14 447	14 447	14 447

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Egen lägenhet	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	282 312	-31 160	1 420 000	1 832 698	607 856
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Avsättning yttre fond			100 000		-100 000
Balanseras i ny räkning				507 856	-507 856
Årets resultat					251 377
Belopp vid årets utgång	282 312	-31 160	1 520 000	2 340 554	251 377

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	2 340 555
Årets resultat	251 377
<i>Summa</i>	<i>2 591 932</i>

Förslag till disposition:

Avsättning yttre fond	100 000
Balanseras i ny räkning	2 491 932
<i>Summa</i>	<i>2 591 932</i>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	3 366 436	3 364 082
Övriga rörelseintäkter		1 200	1 237
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 367 636	3 365 319
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 820 368	-1 492 699
Personalkostnader	4	-605 663	-526 695
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-503 660	-505 480
Summa rörelsekostnader		-2 929 691	-2 524 874
Rörelseresultat		437 945	840 445
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	—	—
Räntekostnader och liknande resultatposter		-186 574	-232 589
Summa finansiella poster		-186 568	-232 589
Resultat efter finansiella poster		251 377	607 856
Resultat före skatt		251 377	607 856
Årets resultat		251 377	607 856

BALANSRÄKNING

1

		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	12 062 104	10 613 284
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	84 778	106 823
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>12 146 882</i>	<i>10 720 107</i>
Summa anläggningstillgångar		12 146 882	10 720 107
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-202 794	-207 973
Övriga fordringar	8	6 941	18 127
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	55 044	53 874
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>-140 809</i>	<i>-135 972</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 033 572	2 412 128
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 033 572</i>	<i>2 412 128</i>
Summa omsättningstillgångar		892 763	2 276 156
SUMMA TILLGÅNGAR		13 039 645	12 996 263

		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		282 312	282 312
Egna lägenheter		-31 160	-31 160
Yttre fond		1 520 000	1 420 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>1 771 152</i>	<i>1 671 152</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 340 555	1 832 699
Årets resultat		251 377	607 856
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>2 591 932</i>	<i>2 440 555</i>
Summa eget kapital		4 363 084	4 111 707
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	8 034 600	8 321 600
Summa långfristiga skulder		8 034 600	8 321 600
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld		215 600	144 200
Leverantörsskulder		120 623	133 049
Inre fond		171 851	180 754
Aktuella skatteskulder		24 220	-2 207
Övriga skulder	11	58 670	52 263
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	50 997	54 897
Summa kortfristiga skulder		641 961	562 956
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 039 645	12 996 263

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd

Föreningens fastighet och fastighetsinventarier skrivs av enligt nedanstående

Typ	Nyttjandeperiod	Procent
Byggnad	40	2,5
Markanläggning	50	2
Fastighetsinventarier	5	20
Fastighetsförbättring	25	4

Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital

Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 78,6 % av obeskattade reserver.

Not 2	Nettoomsättning	2019	2018
Bostadsavgifter		3 308 684	3 305 434
Lokalhyror		15 152	15 048
Parkeringsplatser		42 600	43 600
		3 366 436	3 364 082

Not 3	Övriga externa kostnader	2019	2018
Fjärrvärme		382 180	434 388
Elektricitet		215 515	219 454
Vatten och avlopp		187 238	176 011
Renhållning		110 998	61 338
Fastighetsskatt		70 090	43 663
Reparation av värmepump		17 180	0
Reparation av fastighet		151 899	54 176
Reparation av inventarier		25 408	3 242
Reparation av hissar		84 647	51 438
Kabel TV		92 340	92 340
Försäkringspremier		62 202	59 078
Styrelsearvoden		50 000	66 000
Revisionsarvoden		8 500	8 500
Kostnad bolagsstämma		10 850	8 381
Trappstädning		139 343	108 840
Övriga kostnader		211 977	105 849
		1 820 367	1 492 698

Not 4	Personalkostnader	2019	2018
	Löner kollektivanställda	250 484	213 656
	Löner övriga	225 690	220 561
	Sociala avgifter	113 383	91 193
	Övriga personalkostnader	16 106	1 285
		605 663	526 695

Not 5	Avskrivningar	2019	2018
	Avskrivning byggnad	169 306	169 306
	Avskrivning markanläggning	37 605	35 762
	Avskrivning fläktkåpor	12 827	12 827
	Avskrivning balkonger	42 252	42 252
	Avskrivning fastighetsinventarier	61 590	86 172
	Avskrivning stambyte	59 561	59 806
	Avskrivning elombyggnad	35 358	35 358
	Avskrivning tappvattenledningar	64 605	63 997
	Avskrivning gummimatta tak	17 861	0
	Avskrivning fastighetsförbättring	2 695	0
		503 660	505 480

Not 6	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	17 231 636	14 689 464
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	1 890 890	2 542 172
	Utgående anskaffningsvärden	19 122 526	17 231 636
	Ingående avskrivningar	-6 618 352	-6 199 044
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-442 070	-419 308
	Utgående avskrivningar	-7 060 422	-6 618 352
	Redovisat värde	12 062 104	10 613 284

Not 7	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	973 575	973 575
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	39 545	–
	Utgående anskaffningsvärden	1 013 120	973 575
	Ingående avskrivningar	-866 752	-780 580
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-61 590	-86 172
	Utgående avskrivningar	-928 342	-866 752
	Redovisat värde	84 778	106 823

Not 8	Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	6 941	18 127
	Summa övriga fordringar	6 941	18 127
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Förutbetald försäkring	55 044	52 386
	Fora	0	1 488
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	55 044	53 874
Not 10	Skulder till kreditinstitut	2019-12-31	2018-12-31
	Stadshypotek 1 år 2,1%	2 695 000	2 765 000
	Stadshypotek 3 år 2,2 %	2 777 600	2 850 400
	Stadshypotek 5 år 2,71%	2 777 600	2 850 400
	Avgår kortfristig del	-215 600	-144 200
	Summa övriga skulder till kreditinstitut	8 034 600	8 321 600
Not 11	Övriga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Personalens källskatt	38 368	32 610
	Sociala avgifter	20 302	19 653
	Summa övriga skulder	58 670	52 263
Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Upplupen semesterlön	35 600	34 700
	Upplupna sociala avgifter	6 900	5 700
	Särskild löneskatt	2 244	303
	Upplupna räntor	4 664	14 194
	Förutbetald hyra	816	0
	Fora	773	0
	Summa upplupna kostnader	50 997	54 897
Not 13	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	8 610 000	8 610 000

UNDERSKRIFTER

Karlsborg 2020-04-20



Åsa Lind



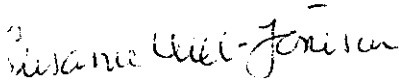
Bo Andreasson



Robert Hägg



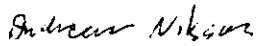
Roland Jönsson



Susanne Kull Jönsson

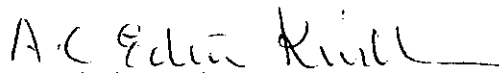


Ingrid Nilsson



Andreas Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-13



Ann-Charlotte Edén Kindbom

Extern revisor



Ulrika Eriksson

Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen Södra skogen i Karlsborg
Org nr 766600-0182

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning för Brf Södra skogen i Karlsborg för räkenskapsåret 2019-01-01-2019-12-31.

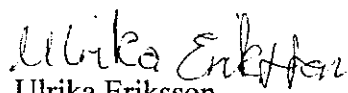
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

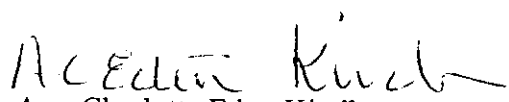
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med årsredovisningslagen, bostadsrättslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Karlsborg 2020-05-13


Ulrika Eriksson
Intern revisor


Ann-Charlotte Eden-Kindbom
Extern revisor