

Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

Brf Slottsskogen 1

Org nr 716422-5489

Styrelsen för Brf Slottsskogen 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-07-01 – 2020-06-30.

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. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

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 2020-01-07.

Föreningens fastighet, Skokloster 13:1 bebyggdes 1992 av Siab AB och är belägen i Håbo kommun. På fastigheten finns 9 st 1 1/2 plans och 6 st 1 plans parhus samt 7 st enfamiljshus innehållande 37 lägenheter.

Dessutom finns carport och förråd till varje lägenhet.

Lägenhetsfördelning:

14	st 3 1/2 rum och kök	
18	st 3 3/2 rum och kök	
5	st 5 1/2 rum och kök	Total bostadsyta: 4 097,2 kvm

Föreningen betalar per värderingsenhet, det lägsta av kommunal fastighetsavgift för småhus (baserat på Skatteverkets takbelopp) per värderingsenhet för småhus som är uppfört med tillhörande tomtmark eller 0,75 % av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 21,4 %.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 8 932 982 (8 932 982) kronor.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via RB Brf försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Föreningen är andelsägare i Slottsskogens samfällighetsförening.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2019-11-27 bestått av:

Ordinarie	Csilla Scheele	Ordf.	tom 2021
	Jessica Ramirez Pato	Kassör	tom 2021
	Roger Hübinette	Sekr.	tom 2020
	Stefan Johansson		tom 2020
Suppleanter	Maria Högmark		
	Lena Skånberg		

Fram till föreningsstämman var Lena Skånberg och Thomas Schedin ordinarie ledamöter.

Vald revisor vid ordinarie stämma:

Ordinarie	Ric Axberg
Suppleant	Thomas Schedin

Valberedning	Michael Scheele
	Alexandra Sultán

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Simpleko AB (f d RB Fastighetsägare AB), en del av Riksbyggen.

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

Renoveringar

Byte av 6 st pannor samt energideklaration 08/09

Byte 1 st panna 10/11

Byte av 5 st pannor 11/12

Byte av 4 st pannor 12/13

Byte av 2 st pannor 13/14

Byte av 1 st panna 14/15

Byte av 1 st panna 15/16

Byte av 1 st panna, installation av fiber 16/17

Byte av 1 st panna 17/18

Ommålning fasader, byte 1 st panna samt 1 st värmepump 18/19

Byte av 1 st panna 19/20

Konditionsbesiktningen av fastigheten utförs löpande.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2008/2009.

OVK besiktning har skett 2020-02-24.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 76 626 kronor. Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 342 780 kronor. Kostnaden avser främst byte av fönster/altandörrar, stamspolning samt byte av en panna. Dessutom har ny OVK (obligatorisk ventilationskontroll) och ventilationsrengöring genomförts.

Medlemsinformation

Under perioden har 5 st överlåtelser ägt rum. 1 st andrahandsupplåtelse har beviljats. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelser är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets början 57 medlemmar, avgående 8 och tillkommande 9, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 58 vid årets slut.

Årsavgifterna höjdes 2016-01-01 med 3 %. Det innebär 5 948 kronor resp 6 291 kronor för 98,5 kvm, 6 467 kronor för 115,4 kvm och 7 139 kronor för 128,2 kvm.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2020=1 183 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2020=473 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17
Nettoomsättning (tkr)	2 833	2 833	2 833	2 833
Resultat efter finansiella poster (tkr)	523	-921	876	-374
Soliditet (%)	7	5	8	6
Kassalikviditet (%)	123	85	206	65
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	200	200	200	133
Ianspråktagande yttre reparationsfond (tkr)	-600	0	-133	-881
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	0	400	200	133
Årsavgift bostäder kr/kvm per balansdagen	691	691	691	691
Lån kr/kvm yta	6 652	6 723	6 804	6 909

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 175 009	400 024	-10 505	-921 454
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Reservering fond för yttre underhåll		200 000	-200 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-600 000	600 000	
Balanseras i ny räkning			-921 454	921 454
Årets resultat				522 992
Belopp vid årets utgång	2 175 009	24	-531 959	522 992

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-531 959
årets vinst	522 992
	-8 967

behandlas så att	
reservering till yttre reparationsfond	200 000
i ny räkning överföres	-208 967
	-8 967

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

Resultaträkning	Not	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 832 720	2 832 720
Övriga rörelseintäkter		13 545	9 833
Summa rörelseintäkter		2 846 265	2 842 553
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 064 775	-2 478 896
Övriga externa kostnader	5	-97 845	-110 333
Personalkostnader	6	-119 836	-110 471
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-298 357	-298 357
Summa rörelsekostnader		-1 580 814	-2 998 057
Rörelseresultat		1 265 451	-155 504
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		254	68
Räntekostnader och liknande resultatposter		-742 713	-766 018
Summa finansiella poster		-742 459	-765 950
Resultat efter finansiella poster		522 992	-921 454
Resultat före skatt		522 992	-921 454
Årets resultat		522 992	-921 454

Balansräkning	Not	2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	28 687 940	28 973 472
Inventarier, verktyg och installationer	8	89 775	102 600
Summa materiella anläggningstillgångar		28 777 715	29 076 072
Summa anläggningstillgångar		28 777 715	29 076 072
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		150 395	165 032
Övriga fordringar	9	797 245	1 020 355
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	72 961	72 309
Summa kortfristiga fordringar		1 020 601	1 257 697
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		68 939	46 390
Summa kassa och bank		68 939	46 390
Summa omsättningstillgångar		1 089 540	1 304 087
SUMMA TILLGÅNGAR		29 867 255	30 380 159

Balansräkning

Not

2020-06-30

2019-06-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

2 175 009

2 175 009

Yttre reparationsfond

24

400 024

Summa bundet eget kapital

2 175 032

2 575 032

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-531 959

-10 505

Årets resultat

522 992

-921 454

Summa fritt eget kapital

-8 966

-931 959

Summa eget kapital

2 166 066

1 643 074

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11, 12

26 792 586

27 178 346

Övriga skulder

19 500

19 500

Summa långfristiga skulder

26 812 086

27 197 846

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11

460 760

368 760

Leverantörsskulder

26 128

531 703

Skatteskulder

22 402

47 644

Övriga skulder

53 938

42 125

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

325 875

549 008

Summa kortfristiga skulder

889 103

1 539 239

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

29 867 255

30 380 159

Kassaflödesanalys

	Not	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		1 265 452	-155 505
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		298 357	298 357
Erhållen ränta		254	68
Erlagd ränta		-760 808	-764 825
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		803 255	-621 905
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		13 346	32 732
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-724 042	717 842
Kassaflöde från den löpande verksamheten		92 559	128 669
Finansieringsverksamheten			
Amortering av fastighetslån		-293 760	-332 280
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-293 760	-332 280
Årets kassaflöde		-201 201	-203 611
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 049 015	1 252 626
Likvida medel vid årets slut	14	847 815	1 049 015

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Vid övergång till nytt regelverk har föreningen gått ifrån tidigare princip med progressiv plan och övergått till en 120-årig plan. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	120 år
Om- och tillbyggnader före 2014	10 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2019-07-01	2018-07-01
	-2020-06-30	-2019-06-30
Årsavgifter bostäder	2 832 720	2 832 720
Vidarefakturerering externt	9 556	8 170
Övriga ersättningar och intäkter	1 860	1 663
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	2 129	0
	2 846 265	2 842 553

Not 3 Underhållskostnader

	2019-07-01	2018-07-01
	-2020-06-30	-2019-06-30
Löpande reparationer	76 626	54 604
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	342 780	1 802 246
	419 406	1 856 850

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01	2018-07-01
	-2020-06-30	-2019-06-30
Obligatorisk ventilationskontroll	66 250	0
Fastighetsel	14 045	20 260
Sophämtning	118 130	117 523
Fastighetsförsäkring	98 096	96 940
Självrisk/reparation försäkringsskador	20 252	45 850
Avgälder, arrenden och avgifter	47 175	46 250
Kabel-TV / Internet	0	-1 756
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	281 420	296 979
	645 368	622 046

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01	2018-07-01
	-2020-06-30	-2019-06-30
Administration, kontor och övrigt	18 386	5 355
Inkasso o KFM-avgifter	4 148	11 629
Datakommunikation	0	1 199
Revisionsarvode	6 000	6 000
Förvaltningsarvode	63 752	62 734
Övriga externa tjänster/kostnader	240	10 240
Övriga förbrukningsinventarier/material	5 319	13 176
	97 845	110 333

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01	2018-07-01
	-2020-06-30	-2019-06-30
Styrelsearvode	75 200	56 750
Löner övriga	17 350	28 700
Sociala avgifter	26 786	25 021
Övriga personalkostnader	500	0
	119 836	110 471

Not 7 Byggnader och mark

	2020-06-30	2019-06-30
Ingående anskaffningsvärden byggnad	44 230 939	44 230 939
Luftvärmepumpar	684 500	684 500
Ingående anskaffningsvärden mark	2 419 000	2 419 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 334 439	47 334 439
Ingående avskrivningar	-5 131 405	-4 845 873
Årets avskrivningar	-285 532	-285 532
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 416 937	-5 131 405
Ingående nedskrivningar	-13 229 562	-13 229 562
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-13 229 562	-13 229 562
Utgående redovisat värde	28 687 940	28 973 472
Taxeringsvärden byggnader	27 693 000	41 895 000
Taxeringsvärden mark	11 132 000	11 132 000
	38 825 000	53 027 000

Byggnadens anskaffningsvärde 48 326 839 kronor har reducerats med erhållet investeringsbidrag, 4 095 900 kronor.

I det bokförda värdet ingår luftvärmepumpar med 0 kronor.

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-06-30	2019-06-30
Ingående anskaffningsvärden	128 250	128 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	128 250	128 250
Ingående avskrivningar	-25 650	-12 825
Årets avskrivningar	-12 825	-12 825
Utgående ackumulerade avskrivningar	-38 475	-25 650
Utgående redovisat värde	89 775	102 600

Installation fiber.

Not 9 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Avräkning skattekonto	18 369	14 130
Depositioner	0	3 600
Avräkningskonto Simpleko AB	778 876	1 002 625
	797 245	1 020 355

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	48 911	49 184
Förutbetald samfällighetsavgift	24 050	23 125
	72 961	72 309

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-06-30	Lånebelopp 2019-06-30
Handelsbanken	5,35	Rörligt	0	3 455 120
Stadshypotek	2,50	2020-10-30	7 125 975	7 180 650
Stadshypotek	2,40	2021-10-30	7 204 700	7 259 420
Stadshypotek	2,28	2020-10-30	7 089 525	7 144 200
Stadshypotek	2,38	2023-04-30	2 453 026	2 507 716
Stadshypotek	2,48	2023-03-30	3 380 120	0
			27 253 346	27 547 106
Kortfristig del av långfristig skuld			-460 760	-368 760

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 949 546 kronor.

Not 12 Not för ställda säkerheter

	2020-06-30	2019-06-30
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	44 798 100	44 798 100
	44 798 100	44 798 100

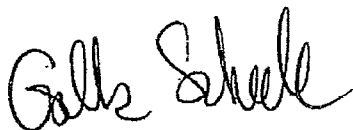
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna räntekostnader	93 636	111 731
Förskottsbetalda hyror och avgifter	227 239	188 723
Upplupna reparationer och underhåll	0	243 554
Beräknat arvode för revision	5 000	5 000
	325 875	549 008

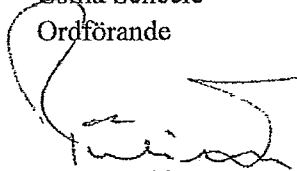
Not 14 Likvida medel

	2020-06-30	2019-06-30
Banktillgodohavanden	68 939	46 390
Avräkning Klientmedel	778 876	1 002 625
	847 815	1 049 015

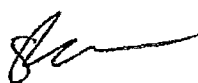
Skokloster den



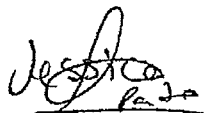
Csilla Scheele
Ordförande



Roger Hübinette



Stefan Johansson



Jessica Ramirez Pato

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats .

Ric Axberg
Revisor