

Årsredovisning 2019

BRF SKOGSGLÄNTAN, LILLÄNGEN 769610-6389

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

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

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

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 2004-03-11.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Sicklaön 146:13 i Nacka kommun på adressen Ventilvägen 1 och 3 samt Lillängsvägen 4 i Nacka. Föreningen har 35 bostadsrätter om totalt 2 833 kvm. Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Föräkringsbolaget Protector. Försäkringen har s.k. kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen och revisorerna.

Styrelsens sammansättning

Kristina Törnblom	Ordförande
Eva Hoffsten	Ledamot
Sven Lindgren	Ledamot
Lars Österman	Sekreterare
Lena Rehnberg	Suppleant

Valberedning

Lars Povlsen (sammanställande), Vera Lenander och Ove Lundberg.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen såsom sådan, av två styrelseledamöter i förening, eller av en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen därtill utsett.

Revisorer

Hans Guste	Revisor
Susanne Povlsen	Suppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-09. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo Uppsala AB
Teknisk förvaltning	WIAB, Wahlings Installationsservice AB
Hissar, service och jour	KONE AB
Yttre miljö	Habitek Utemiljö AB
Städning	KEAB Gruppen AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Elöverföring och elleverans	Nacka Energi AB, Mälarenergi Förs. AB
Basutbud för kabel-TV och bredband	Com Hem AB
Vatten och avlopp samt renhållning	Nacka Vatten och Avfall AB
Avfallshantering	SUEZ Recycling AB
Branschorganisation	Bostadsrätterna

Övrig verksamhetsinformation

Gemensamhetslokalen har använts vid ca 20 tillfällen och varit uthyrd till medlemmarna vid ca 86 övernattningar. Karin Skogmo-Rosendahl har svarat för bokning och administration.

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggning avseende parkering. Andelen för framtida drift och underhåll har fastställts för vår fastighet till 24/29. Fastigheten är även delägare i marksamfällighet avseende marken för parkering, Sicklaön S:72 i Nacka kommun. Gemensamhetsanläggningen förvaltas genom delägarförvaltning.

Projektet "Nacka bygger stad"

Föreningen har inte varit inblandad i några förhandlingskontakter under 2019.

Arbete med att ta fram en ny hemsida pågår.

Besiktning av byggnaderna med besiktningsman utfördes 2019-04-03. Styrelsens årliga besiktning ägde rum 2019-10-28.

Göran Åhman har styrelsens uppdrag att stödja såväl styrelse som enskilda medlemmar i praktiska/tekniska ärenden.

Under vår och höst har städdagar genomförts med god uppslutning av medlemmarna. Arbetet har avslutats med korvgrillning i syrénbersån.

Traditionell träff med glögg hölls den 18 december.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgifterna var oförändrade under 2019. Inga höjningar finns planerade inför 2020.

Förändringar i avtal

Omförhandling av avtal med ComHem

Den viktigaste förändringen är att avtalet ger tillgång till ett kraftfullare bredband än tidigare.

Skadedjursavtal

Föreningen har tecknat ett 3-årigt skadedjursavtal innebärande utplacering av 4 stycken så kallade "Betongbetesstationer mot gnagare" inom föreningens gränser. Dessa stationer har försetts med lagenliga varningsanslag. Avtalsparten Nomor kommer att med systematiska inspektioner säkerställa att skadedjursbekämpningen fungerar enligt intentionerna.

Energideklaration

En energibesiktning av alla byggnader inklusive värme- och elsystem har utförts och en analys av energianvändningen har gjorts. Det har resulterat i att en energideklaration för respektive byggnad har utfärdats och registrerats hos Boverket i enlighet med lag om energideklaration. Rapport med åtgärdsförslag har även tagits fram för respektive byggnad. Grafer över energiförbrukningen har anslagits i respektive port.

Tätning av ventiler

Friskluftsventilerna på norra sidan av alla tre hus har tätats i infästningen mot fasaden i förebyggande syfte för att förhindra fuktinträning i fasaden. Detta efter rekommendation från besiktningsman i samband med besiktning.

Plåtar på balkonger/terrasser

På en terrass och ett par balkonger har de plåtar som omsluter dem börjat lossna och riskerar att falla ner vid hård vind. Fastsättningen av plåtarna har beställts och en översyn av plåtar på övriga balkonger och terrasser har initierats.

Vattenskada

Den vattenskada i en lägenhet i hus 1 som inträffade under 2018 åtgärdades samma år. Den ekonomiska regleringen mellan föreningen, bostadsrättsinnehavaren och försäkringsbolaget slutfördes under 2019. Bestämningen av självrisker var komplicerad. Efter förhandlingar med försäkringsbolaget fastställdes föreningens självrisk till 45 500 kr. För bostadsrättsinnehavaren användes föreningens bostadsrättstillägg (den gav en lägre självrisk och åldersavdrag än den hemförsäkring som var alternativet).

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 42 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 44 medlemmar i föreningen. Det har under året skett en överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 306 167	2 309 576	2 305 594	2 308 126
Resultat efter fin. poster	363 943	279 848	-67 356	11 393
Soliditet, %	69	67	67	67
Kassalikviditet %	337	472	390	334
Yttre fond	1 770 990	1 652 990	1 589 990	1 500 014
Taxeringsvärde	64 800 000	54 200 000	54 200 000	54 200 000
Bostadsyta, kvm	2 833	2 833	2 833	2 833
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	787	787	787	787
Lån per kvm bostadsyta, kr	9 707	10 236	10 236	10 236
Genomsnittlig skuldränta, %	0,80	1,43	2,05	2,59

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	35 624 000	-	-	35 624 000
Upplåtelseavgifter	23 795 000	-	-	23 795 000
Fond, yttre underhåll	1 652 990	-	118 000	1 770 990
Balanserat resultat	-215 746	279 848	-118 000	-53 898
Årets resultat	279 848	-279 848	363 943	363 943
Eget kapital	61 136 092	0	363 943	61 500 035

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-53 898
Årets resultat	363 943
Totalt	310 045

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	118 000
Balanseras i ny räkning	<u>192 045</u>
	310 045

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

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 306 167	2 310 694
Rörelseintäkter		183 505	1 100
Summa rörelseintäkter		2 489 672	2 311 794
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-1 347 524	-1 047 374
Övriga externa kostnader	7	-101 089	-117 406
Personalkostnader	8	-91 276	-93 341
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-360 456	-360 450
Summa rörelsekostnader		-1 900 345	-1 618 571
Rörelseresultat		589 327	693 223
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-225 384	-413 375
Summa finansiella poster		-225 384	-413 375
Resultat efter finansiella poster		363 943	279 848
Årets resultat		363 943	279 848

AL WH 15 20

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	87 738 722	88 099 178
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>87 738 722</i>	<i>88 099 178</i>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u><i>87 738 722</i></u>	<u><i>88 099 178</i></u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4 468	10 798
Övriga fordringar	11	58	4 068
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	63 414	77 629
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>67 940</i>	<i>92 495</i>
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 583 094	2 491 353
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 583 094</i>	<i>2 491 353</i>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u><i>1 651 033</i></u>	<u><i>2 583 847</i></u>
Summa tillgångar		<u>89 389 755</u>	<u>90 683 025</u>

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		59 419 000	59 419 000
Fond för yttre underhåll		1 770 990	1 652 990
Summa bundet eget kapital		61 189 990	61 071 990
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-53 898	-215 746
Årets resultat		363 943	279 848
Summa fritt eget kapital		310 045	64 102
Summa eget kapital		61 500 035	61 136 092
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	27 400 000	29 000 000
Summa långfristiga skulder		27 400 000	29 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		100 000	0
Leverantörsskulder		78 568	193 933
Skatteskulder		1 786	25 260
Övriga kortfristiga skulder		2 960	1 487
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	306 406	326 253
Summa kortfristiga skulder		489 720	546 933
Summa eget kapital och skulder		89 389 755	90 683 025

Kassaflödesanalys

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Likvida medel vid årets början	2 491 353	1 805 250
Resultat efter finansiella poster	363 943	279 848
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	360 456	360 450
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	724 399	640 298
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	24 555	-20 179
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-157 213	65 984
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	591 741	686 103
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-1 500 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 500 000	0
Årets kassaflöde	-908 259	686 103
Likvida medel vid årets slut	1 583 094	2 491 353

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Skogsglántan, Lillängen 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 0,5 %

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

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

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

Not 2, Nettoomsättning	2019	2018
Andrahandsuthyrning	2 716	758
Hysesintäkter, p-platser	63 275	65 900
Nycklar/lås vidarefakturerering	600	0
Påminnelseavgift	0	360
Årsavgifter, bostäder	2 228 676	2 228 676
Övernattnings-/gästlägenhet	10 900	15 000
Summa	2 306 167	2 310 694

Handwritten signature and initials in blue ink.

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	86 755	54 837
Fastighetsskötsel	21 719	18 865
Snöröjning samfälligheten	34 056	45 114
Snöskottning	11 353	15 038
Städning	52 320	64 587
Trädgård samfälligheten	13 400	10 594
Trädgårdsarbete	44 267	36 877
Övrigt	207	0
Summa	264 076	245 911

Not 4, Reparationer	2019	2018
Försäkringsskador	217 309	0
Reparationer	100 706	38 532
Summa	318 015	38 532

Not 5, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	75 656	74 655
Sophämtning	71 010	68 466
Uppvärmning	346 603	338 444
Vatten	70 263	86 949
Summa	563 532	568 514

Not 6, Övriga driftskostnader	2019	2018
Bredband	77 030	59 590
Fastighetsförsäkringar	48 306	60 198
Fastighetsskatt	48 195	46 795
Kabel-TV	28 370	27 834
Summa	201 901	194 417

Not 7, Övriga externa kostnader	2019	2018
Arvode ekonomisk förvaltning	45 272	45 815
Bankkostnader	4 629	3 548
Datakommunikation	4 390	7 652
Extradebitering förvaltn.	2 271	3 964
Förbrukningsmaterial	3 654	22 036
Hyra, lokal	1 200	1 000
Konsultkostnader	8 125	8 988
Postbefordran	329	0
Resekostnader	987	346
Serv.avg branschorg.	5 030	0
Styr.möte/stämma/städdag	8 550	0
Telekommunikation	11 547	9 941
Övriga externa kostnader	5 106	14 117
Summa	101 089	117 406

Not 8, Personalkostnader	2019	2018
Löner, arbetare	7 533	6 000
Revisionsarvoden	9 900	9 900
Skattefria bilers	0	749
Sociala avgifter	13 343	12 160
Styrelsearvoden	60 500	64 532
Summa	91 276	93 341

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	225 151	413 375
Övriga räntekostnader	233	0
Summa	225 384	413 375

Not 10, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	90 680 000	90 680 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	90 680 000	90 680 000
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 580 822	-2 220 372
Årets avskrivning	-360 456	-360 450
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 941 278	-2 580 822
Utgående restvärde enligt plan	87 738 722	88 099 178
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>18 590 000</i>	<i>18 590 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	42 000 000	37 000 000
Taxeringsvärde mark	22 800 000	17 200 000
Summa	64 800 000	54 200 000

Not 11, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	58	4 068
Summa	58	4 068

Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Bredband	19 572	2 532
Försäkringspremier	16 008	0
Förvaltning	11 595	11 318
Kabel-TV	6 581	22 305
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 658	41 474
Summa	63 414	77 629

Not 13, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	
			2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek	2022-12-01	0,74 %	8 500 000	10 000 000
Stadshypotek	2021-09-30	0,86 %	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek	2020-12-30	0,97 %	9 000 000	9 000 000
Summa			27 500 000	29 000 000
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			<i>100 000</i>	

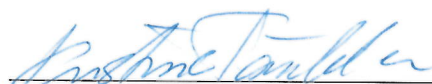
Handwritten signature and initials in blue ink.

Not 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Beräknat lön	3 500	0
Beräknat revisionsarvode	9 900	9 900
Beräknat sociala avgifter	7 070	7 871
Beräknat styrelsearvode	35 292	38 209
El	6 687	7 111
Förutbetalda avgifter/hyror	191 723	192 661
Städning	4 360	4 360
Uppvärmning	44 642	46 713
Utgiftsräntor	3 232	4 167
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	15 261
Summa	306 406	326 253

Not 15, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	31 300 000	31 300 000
Summa	31 300 000	31 300 000

Underskrifter

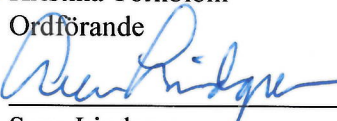
Nacka, 2020 - 04 - 14
Ort och datum



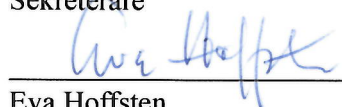
Kristina Törnblom
Ordförande



Lars Österman
Sekreterare



Sven Lindgren
Ledamot



Eva Hoffsten
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - 04 - 17

Hans Guste

Hans Guste
Revisor

Brf Skogsglántan, Lillängen

769610-6389

Revisionsberättelse för verksamhetsåret 2019

Jag har granskat bokföring, årsredovisning och förvaltning i Bostadsrättsföreningen Skogsglántan i Lillängen för år 2019.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Nacka den 17 april 2020



Hans Guste
Revisor