



Årsredovisning 2017

Brf Skogskarlen

Org. 769607-8653

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15

Kontaktinformation
Bäckskiftsvägen 7-33, 122 42 Enskede
www.skogskarlen.se

Föreningen förvaltas av Agentia Förvaltning AB, org.nr 559068-1309.
Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)
Mail: kundtjanst@agentiaforvaltning.se
www.agentiaforvaltning.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och lokaler för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen p.g.a. en sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrätts-havare.

Föreningens fastighet, Skogskarlen 1 i Stockholms kommun förvärvades 2008.

Föreningens fastigheter består av fyra flerbostadshus på adress Bäckaskiftsvägen 7-33. Fastigheten byggdes 1952 och har värdeår 1952.

Tomträttsavtal finns till fastigheterna då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt.

Tomträttsavgälden är 367 100 kr per 2017-12-31. Avtalet gäller till och med 2020-12-31.

Den totala byggnadsytan uppgår till 7 139 kvm, varav 6 771 kvm utgör lägenhetsyta och 398 kvm lokalyta. I föreningen finns 25 parkeringsplatser som hyrs ut till de boende. Kölista finns.

Lägenhetsfördelning

6 st 1 rum och kök
16 st 2 rum och kök
42 st 3 rum och kök
31 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 81 upplåtna med bostadsrätt och 14 med hyresrätt.

Föreningen har 4 uthyrda lokaler.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos TryggHansa. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2016 vilken sträcker sig fram till 2035. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Underhåll hyresrätter	2015-2016
Nya balkonger	2015-2017
Fönsterrenovering	2014-2015

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Spetsuddens Teknik. Gällande trädgårds-skötsel och snöröjning finns avtal tecknat med Bergfast AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen tecknat avtal med Agentia Förvaltning AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-12-21 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2010-12-31. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2016-06-01. Styrelsen har sitt säte i Enskede.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Fastighets-ägarna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 122 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 4. Antalet medlemmar som utträtt under året är 8. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 118. Under året har 4 överlåtelse skett och två upplåtelser.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 138 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 455 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2017-05-16 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ingmar Åkesson	ledamot/ordf.
Jennifer Solberg	ledamot/kassör
Anna Sofi Dahlberg	ledamot/sekr.
Birgitta Skagerfält	ledamot
Ann Marie Zetterman	ledamot *)
Titti Akbarnezhad	suppleant
Doris Duvborg	suppleant

*) t.o.m. 17-12-31

Till **revisor** har Margareta Kleberg valts, BDO Stockholm. Till revisorssuppleant har Madelene Sundell valts. Niclas Zeising har valts som lekmanrevisor.

Valberedningen består av Alexander Borwin och Ann-Louise Brorsson varav den sistnämnda är sammankallande.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 12 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Under 2017 slutfördes den stora balkongrenovering som skedde under 2016, bland annat gjordes vissa kompletterande skydd på balkongerna i port 31 och 33 som tidigare saknat detta. Årets stora projekt har varit de två lokalförädlingsprojekten. Det första som var förberett sen tidigare fullföljdes under året och innebar att föreningen avyttrade 74 kvadratmeter förråd till entreprenör som färdigställt två bostadsrättslägenheter i källaren i port 25. Detta har gett föreningen ett kapitaltillskott och gjort att föreningen har ytterligare 2 lägenheter och ett större avgiftsunderlag.

Det andra lokalförädlingsprojektet, port 9-17, omfattar motsvarande utrymmen plus 5 ateljélokaler som på liknande sätt planeras att förädlas till bostadsrättslägenheter. Året har inneburit avveckling och avvecklingskostnader mot de ateljéhyresgäster som haft lokalerna och konsultarbete för planering av förädlingen. I dessa utrymmen har det också förekommit vissa läckageskador som gett en del kostnader för föreningen.

Föreningen tecknade vid årets slut ett 5-årigt förmånligt avtal med Ownit om grupplösning för bredband och TV för samtliga föreningens medlemmar. Installationsarbetet sker under våren för driftsstart 2018-07-01.

Föreningens resultat för år 2017 är -1 597 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2016 som var -5 839 Kkr. Under 2016 belastades resultatet av kostnader för den stora balkongrenoveringen.

I resultatet för år 2017 ingår avskrivningar med 1 356 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet -240 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt underskott från den löpande verksamheten under året. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde med 491Kkr. Anledningen till detta är bl.a. att föreningen under året har upplåtit två lägenheter som har inbringat 1 467 Kkr. Totalt har föreningen amorterat 43 Kkr. Det överskottskapital som föreningen har fått in under året och kommer att få under kommande år kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten samt amorteringar.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför år 2018 beslutade föreningen om fortsatt oförändrade avgifter. Dock kommer driftskostnader avseende gruppgemensamt Bredband och TV att debiteras de boende med 225 kr/månad fr.o.m. 2018-07-01.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Under året har investeringar gjorts i kemisk reningsfunktion i värmesystemet som ska förhindra igensättningar och förbättra värmeeffekten. Under sommaren anlätades några av föreningens ungdomar till diverse målnings- och underhållsarbeten på gård och i källarutrymmen. Arborist har anlåtats för genomgång och utrensning av större träd som varit sjuka eller växt för nära fastigheterna. Under hösten genomfördes en total OVK-besiktning.

Bostadsrättslägenheter som fick påpekanden ska ha åtgärdat sina brister senast sista mars 2018.

Genomförd åtgärd	Kkr
OVK	94
Stampsolning	88
Reningsfunktion i värmesystem	169

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet: Under året är medel avsatta för förbättring av planteringar i gårdens rabatter som efter balkongreningen fått vissa skador. Takbesiktning kommer att genomföras. I samband med entreprenadarbetena i port 9-17 finns målsättning att samtidigt göra vissa lagningar och förbättringar i de fasadskador som finns, samtidigt finns det en ambition att måla de släta partier kring fönster och entréer med ljus färg för att ytterligare förbättra synintrycket av våra fastigheter. Totalt är det avsatt 510 tkr till årets underhåll.

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond i enlighet av styrelsen fastställd underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Fasadlagning och partiell målning	2018	Tot 510
Översyn rabatter och planteringar	2018	
Besiktning tak	2018	

Förhandling om försäljning av entreprenad och vidareförädlingen av källarytorna i port 9-17 har slutförts och avtal har skrivits med samma entreprenör som under 2017 genomförde arbetet med förädlingen i port 25. Entreprenaden är på 400 kvadratmeter och arbetet ska ske under en 2 års period uppdelat i tre etapper. Avtalet ger föreningen ett kapitaltillskott som gör att man på sikt kan halvera sin låneskuld.

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	98 404 109	8 472 343	1 019 229	-12 998 551	-5 839 218	89 057 912
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond						
lanspråktagande yttre fond			-1 019 229	1 019 229		
Balanseras i ny räkning				-5 839 218	5 839 218	
Upplåtelser	2 143 727	-676 727				1 467 000
Årets resultat					-1 596 629	-1 596 629
Belopp vid årets utgång	100 547 836	7 795 616	0	-17 818 540	-1 596 629	88 928 283

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, Kkr	5 081	4 966	4 716	4 452	4 063
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-1 597	-5 839	-3 721	-1 086	-779
Soliditet, %	84,0	83,3	84,6	86,6	86,7
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	584	578	528	484	425
Hyra per kvm hyresrättsyta	1 072	1 049	1 025	1 009	999
Uppvärmningskostnad per kvm total yta	173	157	178	181	191
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	2 757	2 800	2 386	2 386	2 404
Genomsnittlig skuldränta, % *	0,73	0,93	1,16	2,17	2,83
Fastighetens belåningsgrad, % **	16,8	16,9	15,2	12,9	12,9

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens taxeringsvärde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-17 818 540
Årets resultat	-1 596 629
	<hr/>
	-19 415 169
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	1 074 187
I ny räkning överföres	-20 489 356
	<hr/>
	-19 415 169

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.



RESULTATRÄKNING

		2017-01-01	2016-01-01
	Not	2017-12-31	2016-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	5 079 916	4 964 013
Övriga rörelseintäkter	3	1 142	1 810
Summa rörelsens intäkter m.m.		5 081 058	4 965 823
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-4 545 685	-8 507 418
Övriga externa kostnader	5	-500 974	-647 600
Personalkostnader	6	-157 704	-156 404
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 356 435	-1 356 436
Summa rörelsens kostnader		-6 560 798	-10 667 858
Rörelseresultat		-1 479 740	-5 702 035
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		53	252
Räntekostnader		-116 942	-137 435
Summa finansiella poster		-116 889	-137 183
Resultat efter finansiella poster		-1 596 629	-5 839 218
Årets resultat		-1 596 629	-5 839 218

BALANSRÄKNING

		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	104 514 812	105 871 248
Summa materiella anläggningstillgångar		104 514 812	105 871 248
Summa anläggningstillgångar		104 514 812	105 871 248
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		241	0
Övriga fordringar		1 998	828 922
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	136 973	151 649
Summa kortfristiga fordringar		139 212	980 571
Kassa och bank		1 237 155	2 333
Summa omsättningstillgångar		1 376 367	982 904
SUMMA TILLGÅNGAR		105 891 179	106 854 152

BALANSRÄKNING

	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	100 547 836	98 404 109
Upplåtelseavgifter	7 795 616	8 472 343
Yttre fond	0	1 019 229
Summa bundet eget kapital	108 343 452	107 895 681
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst eller förlust	-17 818 540	-12 998 551
Årets resultat	-1 596 629	-5 839 218
Summa fritt eget kapital	-19 415 169	-18 837 769
Summa eget kapital	88 928 283	89 057 912
Långfristiga skulder	9	
Skulder till kreditinstitut	15 999 500	16 042 500
Summa långfristiga skulder	15 999 500	16 042 500
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	82 481	833 900
Aktuell skatteskuld	298 816	302 842
Övriga skulder	0	175
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 582 099	616 823
Summa kortfristiga skulder	963 396	1 753 740
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	105 891 179	106 854 152

KASSAFLÖDESANALYS

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 479 740	-5 702 035
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 356 435	1 356 436
Erhållen ränta mm	53	252
Erlagd ränta	-116 942	-137 435
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-240 194	-4 482 782
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-241	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	98 380	79 939
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-751 419	-1 748 402
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	704 296	-867 565
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-189 178	-7 018 810
Investeringsverksamheten		
Försäljning av bostadsrätter	1 467 000	2 645 000
Förvärv av byggnader och mark	0	74 848
Kassaflöde från investeringsverksamheten	1 467 000	2 719 848
Finansieringsverksamheten		
Upptagna långfristiga lån	0	2 500 000
Amortering långfristiga lån	-43 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-43 000	2 500 000
Förändring av likvida medel	1 234 822	-1 798 962
Likvida medel vid årets början	2 333	1 801 295
Likvida medel vid årets slut	1 237 155	2 333

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2). Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnader 100 år

Fastighetsförbättringar 10-40 år

Fönster 50 år

Markanläggning 10 år

Inventarier 5 år

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 315 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt Bokföringsnämndens allmänna råd ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker genom en årlig omföring mellan fritt och budget eget kapital. lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

X

NOTER

Noter till resultaträkningen

Not 2	Nettoomsättning	2017	2016
	Hysesintäkter bostäder	1 037 012	982 052
	Hysesintäkt lokaler	228 773	182 833
	Årsavgifter bostäder	3 387 105	3 310 637
	Hysesintäkter, p-plats	101 900	94 200
	Hysesintäkter förråd	292 882	344 849
	Värmetillägg, ej moms	8 990	24 185
	Överlåtelseavgift	2 006	14 865
	Övr ersättningar från hyresg	7 748	10 392
	Hyra föreningslokal	13 500	6 300
	Summa nettoomsättning	5 079 916	4 970 313
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2017	2016
	Övriga intäkter	1 142	1 810
	Summa övriga rörelseintäkter	1 142	1 810
Not 4	Driftkostnader	2017	2016
	Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning	248 459	360 136
	Städ	154 602	202 681
	Entrémattor	27 490	6 743
	Snöröjning och sandning	38 633	1 538
	Installationskontroll och OVK	103 320	0
	Yttre skötsel	258 592	234 770
	Reparationer	364 502	578 017
	Underhåll	894 104	5 031 278
	El	140 730	118 242
	Fjärrvärme	1 168 060	1 051 115
	Vatten	181 842	227 486
	Sophämtning	202 447	79 528
	Försäkring	66 597	58 752
	Fastighetsskatt/fastighetsavgift	151 570	147 246
	Tomrättsavgäld	367 100	367 100
	Övriga tjänster	177 637	42 786
	Summa driftkostnader	4 545 685	8 507 418
Not 5	Övriga externa kostnader	2017	2016
	Telefon	3 804	1 236
	Kostn för styrelsemöten o dylikt	14 058	12 115
	Revisionsarvode	24 036	38 285
	Kameral förvaltning	106 008	156 624
	Konsultarvoden	193 570	189 697
	Advokat- & rättegångskostnader	65 224	0
	Övriga externa tjänster	94 274	249 643
	Summa övriga externa kostnader	500 974	647 600

NOTER

Not 6	Personal	2017	2016
	Löner och ersättningar	120 000	120 000
	Sociala kostnader	37 704	36 404
	Summa personalkostnader	157 704	156 404

Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	110 903 891	107 265 308
	Inköp	0	3 638 583
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	110 903 891	110 903 891
	Årets avskrivningar	-1 356 436	-1 343 312
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 389 079	-5 019 519
	Utgående redovisat värde	104 514 812	105 871 248
	Redovisat värde byggnader	104 462 319	105 805 631
	Redovisat värde markanläggningar	52 493	65 617
	Summa redovisat värde	104 514 812	105 871 248

Avskrivningar på byggnader har tillämpats fr.o.m. 2014.

	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	95 059 000	95 059 000
	varav byggnader:	54 917 000	54 917 000
	Ingående avskrivningar	-40 904	-40 904
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-40 904	-40 904
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Förvaltningsarvode	23 983	0
	Städ	22 328	0
	Försäkring	60 506	24 105
	Tv/Bredband	30 156	29 668
	Tomträttsavgäld	0	91 775
	Övrigt		6 101
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	136 973	151 649

NOTER

Not 9	Långfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31
	Amortering efter 5 år	15 999 500	16 042 500
	Summa långfristiga skulder	15 999 500	16 042 500

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2018	Skuld per 2017- 12-31
Nordea	2019-01-11	Löpande*		500 000
Nordea	2018-05-16	0,85		5 602 500
Nordea	2018-07-09	0,47		3 970 000
Nordea	2018-07-09	0,47		3 970 000
Nordea	2019-01-30	0,51		1 957 000
Summa			0	15 999 500
Avgår kortfristig del				0
Summa långfristiga skulder				15 999 500

*) Lånet löstes in 2018-01-24

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Arvoden inkl sociala avg	157 704	157 700
	Ränta	18 686	23 536
	Förutbetalda avgifter	313 899	400 587
	Övrigt	91 810	35 000
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	582 099	616 823

NOTER

Övriga noter

Not 11	Skulder för vilka säkerheter ställts	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	21 000 000	21 000 000
	Summa ställda säkerheter	21 000 000	21 000 000

Stureby 2018-04-17


Ingmar Åkesson


Jennifer Solberg


Anna Sofi Dahlberg


Birgitta Skagerfält


Ann-Marie Zetterman

Vår revisionsberättelse har lämnats den 13/4 2018.


Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor


Niclas Zeising
Internrevisor