Riksbyggen

Årsredovisning

2016–07–01 – 2017–06–30

Brf Slottsskogen 1

Org nr 716422-5489

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

Styrelsen för Brf Slottsskogen 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016–07–01 – 2017–06–30.

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 2006-03-16.

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 22 %. Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 8 932 982 (8 932 982) kronor.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via ISS 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 2016-12-03 bestått av:

Ordinarie	Lars Argulander	Ordf.	tom 2017
	Anette Möllergren	Kassör	tom 2018
	Roger Hübinette	Sekr.	tom 2018
	Johan Sundling	Försäkring	tom 2017
	Thomas Schedin	TV-anläggning	tom 2017
Suppleanter	Maria Högmark		
	Peter Johansson		

Fram till föreningsstämman var Susanne Nygård ordinarie ledamot.

Vald revisor vid ordinarie stämma:

Ordinarie Ric Axberg

Valberedning
Stefan Johansson

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB. Den del som avser fastighetsförvaltning har genom uppköp 2017-07-01 övergått till eget bolag under namnet RB Fastighetsägare AB, som en del av Riksbyggen.
Lägenhetsförteckningen hanteras av RB Fastighetsägare AB.

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

Renoveringar
Fastigheten ommålades 97/98
Byte av 7 st pannor 98/99-01/02
Byte av 1 st panna, uppgradering av TV-nät, reparation av gräsytor och uppförande av lekplats 02/03
Byte av 3 st pannor och reparation av gräsytor 03/04
Byte av 2 st pannor och anläggning av mark- och gräsytor 04/05
Byte av 2 st pannor och inköp av värmepumpar 07/08
Byte av 6 st pannor och OVK 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 16/17

Konditionsbesiktningen av fastigheten utförs löpande.
Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2008/2009.
OVK besiktning har skett 2008/2009.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 84 478 kronor.
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 926 579 kronor. Kostnaden avser fortsatt etableringskostnad för fasadmålning samt byte av en panna. Av den totala kostnaden för reparationer enligt underhållsplan föreslås i resultatdispositionen att 133 000 kronor ianspråktagas ur yttre reparationsfonden.

Medlemsinformation

Under perioden har 6 st överlåtelser ägt rum. Inga andrahandsupplåtelser har beviljats.
Styrelsens policy för andrahandsupplåtelser är att följa Hyresnämndens praxis.Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets början 58 medlemmar, avgående 10 och tillkommande 11, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 59 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 (2017=1 120 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2017= 448 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning och vid sen betalning mer än fem bankdagar efter den sista i månaden lämnas ärendet till kronofogden.

Flerårsöversikt	**2016/17**	**2015/16**	**2014/15**	**2013/14**
Nettoomsättning (tkr)	2 833	2 792	2 750	2 750
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-374	-910	241	166
Soliditet (%)	6	7	9	9
Kassalikviditet (%)	65	137	256	198
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	133	133	133	133
Ianspråktagande yttre reparationsfond (tkr)	-881	95	141	206
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	133	881	843	851
Årsavgift bostäder kr/kvm per balansdagen	691	691	671	671
Lån kr/kvm yta	6 909	6 886	6 923	6 959

Förändring eget kapital

	Medlems-insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 175 009	881 024	-84 132	-910 075
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:				
Reservering fond för yttre underhåll		133 000	-133 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-881 000	881 000	
Balanseras i ny räkning			-910 075	910 075
Årets resultat				-373 671
Belopp vid årets utgång	**2 175 009**	**133 024**	**-246 207**	**-373 671**

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-246 207
årets förlust	-373 671
	-619 878

behandlas så att	
reservering till yttre reparationsfond	200 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-133 000
i ny räkning överföres	-686 878
	-619 878

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2016-07-01 -2017-06-30	2015-07-01 -2016-06-30
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 832 720	2 791 519
Övriga rörelseintäkter		5 288	1 206
Summa rörelseintäkter		**2 838 008**	**2 792 725**
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 649 033	-2 170 149
Övriga externa kostnader	5	-114 593	-141 107
Personalkostnader	6	-221 849	-118 716
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-353 982	-353 982
Summa rörelsekostnader		**-2 339 457**	**-2 783 954**
Rörelseresultat		**498 551**	**8 771**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 005	4 747
Räntekostnader och liknande resultatposter		-873 227	-923 593
Summa finansiella poster		**-872 222**	**-918 846**
Resultat efter finansiella poster		**-373 671**	**-910 075**
Resultat före skatt		**-373 671**	**-910 075**
Årets resultat		**-373 671**	**-910 075**

Balansräkning

	Not	2017-06-30	2016-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	29 544 536	29 898 518
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	276 250	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**29 820 786**	**29 898 518**
Summa anläggningstillgångar		**29 820 786**	**29 898 518**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres-, avgifts- och kundfordringar		30 220	17 874
Övriga fordringar	9	421 588	758 171
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	69 490	82 047
Summa kortfristiga fordringar		**521 297**	**858 092**
Kassa och bank			
Kassa och bank		51 390	48 640
Summa kassa och bank		**51 390**	**48 640**
Summa omsättningstillgångar		**572 687**	**906 732**
SUMMA TILLGÅNGAR		**30 393 473**	**30 805 249**

Balansräkning

	Not	2017-06-30	2016-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 175 009	2 175 009
Yttre reparationsfond		133 024	881 024
Summa bundet eget kapital		**2 308 032**	**3 056 032**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-246 207	-84 132
Årets resultat		-373 671	-910 075
Summa fritt eget kapital		**-619 878**	**-994 207**
Summa eget kapital		**1 688 155**	**2 061 825**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	27 804 386	28 063 736
Övriga skulder		19 500	19 500
Summa långfristiga skulder		**27 823 886**	**28 083 236**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	501 900	150 000
Leverantörsskulder		1 350	102 837
Skatteskulder		14 280	21 474
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	363 903	385 877
Summa kortfristiga skulder		**881 433**	**660 188**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**30 393 473**	**30 805 249**

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 planenligt 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

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

	2016-07-01 -2017-06-30	2015-07-01 -2016-06-30
Årsavgifter bostäder	2 832 720	2 791 482
Övriga ersättningar och intäkter	1 260	1 243
Återvunna tidigare avskrivna hyres/avgifts- och ku	4 028	0
	2 838 008	**2 792 725**

Not 3 Underhållskostnader

	2016-07-01 -2017-06-30	2015-07-01 -2016-06-30
Löpande reparationer	84 478	131 946
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	926 579	1 428 994
	1 011 057	**1 560 940**

Not 4 Driftkostnader

	2016-07-01 -2017-06-30	2015-07-01 -2016-06-30
Fastighetsel	16 778	19 929
Sophämtning	128 767	135 470
Fastighetsförsäkring	91 378	88 716
Självrisk/reparation försäkringsskador	30 901	8 133
Avgälder, arrenden och avgifter	60 125	44 400
Kabel-TV / Internet	44 946	47 481
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	265 080	265 080
	637 975	**609 209**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2016-07-01 -2017-06-30	2015-07-01 -2016-06-30
Administration, kontor och övrigt	8 298	19 061
Inkasso o KFM-avgifter	6 580	11 385
Telefon	13 541	16 149
Datakommunikation	6 776	8 020
Revisionsarvode	6 000	6 000
Förvaltningsarvode	61 002	59 678
Övriga externa tjänster/kostnader	1 800	210
Övriga förbrukningsinventarier/material	10 595	20 605
	114 592	**141 108**

Not 6 Personalkostnader

	2016-07-01 -2017-06-30	2015-07-01 -2016-06-30
Styrelsearvode	85 346	59 587
Löner övriga	84 150	30 000
Sociala avgifter	52 353	29 129
	221 849	**118 716**

Not 7 Byggnader och mark

	2017-06-30	2016-06-30
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	-4 206 359	-3 852 377
Årets avskrivningar	-353 982	-353 982
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-4 560 341**	**-4 206 359**
Ingående nedskrivningar	-13 229 562	-13 229 562
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-13 229 562**	**-13 229 562**
Utgående redovisat värde	**29 544 536**	**29 898 518**
Taxeringsvärden byggnader	29 821 000	29 821 000
Taxeringsvärden mark	7 717 000	7 717 000
	37 538 000	**37 538 000**

Byggnadens anskaffningsvärde 48 326 839 kronor har reducerats med erhållet investeringsbidrag, 4 095 900 kronor.
I det bokförda värdet ingår luftvärmepumpar med 0 (68 450) kronor.

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2017-06-30	2016-06-30
Installation fiber	276 250	0
	276 250	**0**

Installationen kommer att aktiveras delvis under kommande verksamhetsår. Resterande del kommer att bekostas av medlemmarna själva, 4 000 kronor per hushåll. Inbetalningen skall vara klar till 2018-06-30.

Not 9 Övriga fordringar

	2017-06-30	2016-06-30
Avräkning skattekonto	133 973	283
Depositioner	11 500	0
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	276 115	757 888
	421 588	**758 171**

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-06-30	2016-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	46 365	45 013
Upplupna ränteintäkter	0	34
Förutbetald samfällighetsavgift	23 125	37 000
	69 490	**82 047**

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-06-30	Lånebelopp 2016-06-30
Handelsbanken	7,0	Rörligt	3 680 120	3 830 120
Stadshypotek	2,84	2017-10-30	7 290 000	7 290 000
Stadshypotek	2,00	2018-10-30	7 295 900	7 295 900
Stadshypotek	2,55	2018-10-30	7 253 550	7 290 000
Stadshypotek	2,60	Rörligt	2 507 716	2 507 716
Handelsbanken	5,10	Rörligt	279 000	0
			28 306 286	**28 213 736**
Kortfristig del av långfristig skuld			-501 900	-150 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 191 786 kronor.

Not 12 Not för ställda säkerheter

	2017-06-30	2016-06-30
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	44 798 100	44 798 100
	44 798 100	**44 798 100**

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-06-30	2016-06-30
Upplupna löner och arvoden	0	31 932
Upplupna sociala avgifter	0	10 033
Upplupna räntekostnader	121 118	124 145
Förskottsbetalda hyror och avgifter	218 144	214 767
Upplupna renhållningsavgifter	19 641	0
Beräknat arvode för revision	5 000	5 000
	363 903	**385 877**

Skokloster den 19 september 2017

Lars Argulander

Roger Hübinette

Anette Möllergren

Thomas Schedin

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats .

Ric Axberg
Revisor

4266 BRF SLOTTSSKOGEN 1
Skokloster

Avser tusentals kronor - tkr	RESULTAT 15/16	RESULTAT 16/17	BUDGET 17/18
Årsavgifter bostäder	2 791	2 833	2 833
Övriga intäkter	0	0	0
Inkasso/avhysning	1	1	0
Fakturerade kostnader	0	0	0
Återvunna fordringar	0	4	0
RÖRELSENS INTÄKTER	2 792	2 838	2 833
Löpande reparationer/underhåll	132	84	100
Löp rep/underhåll tele/TV/porttele	0	0	0
Planerat underhåll	1 367	876	500
Planerat underhåll värme	62	51	200
Planerat underhåll markytor	0	0	0
Planerat underhåll lekutrustning	0	0	0
Avgår erhållna bidrag för rep ./.	0	0	0
Pågående om- och tillbyggnad			
Investeringar enl underhållsplan			
.. varav skall aktiveras ./.			
.. *varav uttag avsatta medel ./.*			
Elavgifter	20	17	13
Sophämtning	135	129	121
Fastighetsförsäkringar	89	91	95
Självrisk/reparation försäkringsskador	8	31	0
Samfällighetsavgifter	44	60	46
Kabel-TV	47	45	48
Fastighetsskatt	265	265	265
Övr förbrukningsinventarier/material	16	8	15
Övr kostnad transportmedel	3	1	1
Inkasso/avhysning/långtidsbevakning	11	7	10
Telefon/fax	4	3	4
Mobiltelefon	12	10	12
Datakommunikation	8	7	6
Hyres/kundförlust	4	0	0
Styrelsearvode	60	85	62
Revisionsarvode	6	6	6
Förvaltningsarvoden	60	61	63
Övriga förvaltningskostnader	17	12	18
Löner till fastighetsskötare/sophusstäd	30	60	15
Löner övriga	0	24	15
Bilersättning	0	0	5
Lagstadgade sociala avgifter	29	52	31
Avskrivning byggnad	286	286	286
Avskrivning om- och tillbyggnader	68	68	0
RÖRELSENS KOSTNADER	2 783	2 339	1 937
RÖRELSENS RESULTAT	9	499	896

Ränteintäkter från bank /klientmedel	4	1	0
FINANSIELLA INTÄKTER	4	1	0
Räntekostnader fastighetslån	923	873	791
FINANSIELLA KOSTNADER	923	873	791
RESULTAT	-910	-373	105
Ianspråktagande av yttre reparationsfon	881	133	133
Reservering till yttre reparationsfond ./.	-133	-200	-200
	-162	-440	38

Beslut resultatdispositionen	16-06-30	17-06-30	18-06-30	
Balanserat resultat enl BR	-84	-246	-686	-648
Yttre reparationsfond enl BR	881	133	200	
Ianspråktagande av yttre reparationsfon	-881	-133	-133	
Reservering till yttre reparationsfond	133	200	200	
Summa yttre rep.fond efter stämmobesl	133	200	267	

BUDGET INKLUDERAR FÖLJANDE HÖJNINGAR:

Årsavgifter: 0% FROM: