
Årsredovisning

2018-07-01 – 2019-06-30

BRF Skogsbrynet Umeå
Org nr: 7940001808



KALLELSE

Ordinarie föreningsstämma

Bostadsrättsföreningen Skogsbrynet, Umeå

Dag: Torsdag den 21 november 2019

Tid: Kl. 18.30

Plats: Hotel Vilja (f.d. OK Hotell)

Föreningen bjuder på kaffe, te och smörgås.

Dagordningen är i enlighet med föreningens stadgar § 22.

Dagordningen kommer också att bifogas årsredovisningen samt övriga årsmöteshandlingar. Dessa kommer att delas ut i respektive postfack innan stämmans genomförande.

Om du inte har möjlighet att personligen närvara vid stämman men ändå vill lägga din röst på ett eller flera beslutsärenden finns möjlighet att genom ombud med skriftlig fullmakt avge din röst. Regler för detta framgår av § 25 i stadgarna.

Stadgarna hittar du på vår hemsida, www.skogsbrynet.se.

Välkomna

Styrelsen

DAGORDNING
VID
ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA

torsdag den 21 november 2019, kl. 18.30
Hotel Vilja, Parkvägen 7, Umeå

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte ordföranden justerar protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden
 - s 1) Motion om digital anslagstavla
- t) Stämmans avslutande

Styrelsens yttranden över motioner till årsstämman 2019

Motion 2019-06-18

Digital anslagstavla - community

Över nätet, ett slutet system endast för boende i föreningen och styrelsen

Här kan boende t ex:

- Annonsera saker som säljes, köpes, lånas, bytes, skänkes
- Efterlysa hjälp med blommor och post vid resa
- Efterlysa hundvakt vid specifika tillfällen, eller barnvakt
- Meddela i förväg vid renovering att under viss tid kan det leva om
- Kanske någon vill byta lägenhet till större eller mindre
- Kanske kan några gå ihop om frakten vid matinköp online
- Samåkning

Det är egentligen bara fantasin som sätter stopp här, självklart ska det alltid hållas god ton i communityn. (mer om hur det uppnås längre ner)

Här kan styrelsen:

- Meddela vad som är på gång (förutom på hemsidans första sida). Forumet bidrar också till att man faktiskt går in och läser första sidan.
- Föra fram info om möten och annat (förutom i postfack och i portarna).
- Intressegruppen kan annonsera pubkvällar och andra evenemang.
- Trädgårdsgruppen kan annonsera städdag mm.

Varför?

- Forumet får en kontaktskapande och sammanhållande effekt. Man får en anledning att träffa och prata med den granne som svarade på annonsen. Därefter kommer vi alltid att hälsa på varandra när vi möts.
- Det blir miljöbesparande. Alla har vi någon gång slängt något fullt fungerande och kört ut det till Gimonäs. Nu kan någon annan ha nytta av det.
- Ett självklart sätt att hjälpa varandra med olika saker på frivillig basis.
- Alla har inte Facebook, men de flesta använder dator. Med Facebook blir det inte ett slutet system då människor flyttar och inte går ur gruppen.

2 (2)

Hur?

- Det här kan enkelt göras genom att man lägger till en undersida till befintlig hemsida, t ex www.skogsbrynet.se/anslagstavla.
- Varje lägenhet kan få en egen inloggning för att gå in och läsa, svara och/eller annonsera. Den inloggningen visar då vilket hushåll annonsen kommer ifrån, bl a för att bibehålla en god ton här.
- Man kan börja med en enkel lösning en period för att se om det blir uppskattat och i så fall sedan bygga på med fler möjligheter.
- Om förslaget godtas kan/bör styrelsen ta in offerter från flera aktörer som kan bygga en ny undersida med denna communityfunktion, för att sedan jämföra priser.

Styrelsens svar på motion 1

Till årsstämman har inkommit en motion med förslag att inrätta en “digital anslagstavla” i anslutning till hemsidan. Där föreslås medlemmar ha annonser om köp/sälj, byta tjänster eller kanske ge bort saker.

Idag finns många olika köp- och sälj sidor, bland annat Blocket, Tradera olika Facebookgrupper samt lokala secondhandbutiker som på många sätt tillgodoser behovet av detta på ett bra sätt.

En egen digital anslagstavla för vår bostadsrättsförening skulle innebära ett merarbete för styrelsen att aktivt skulle behöva hantera och bevaka en sådan anslagstavla. Dvs att ta bort det som blivit gammalt, ibland kanske bortglömt, hantera frågor eller felanmälningar om anslagstavlan och se till att det fungerade på ett korrekt sätt.

Styrelsen föreslår årsstämman att avslå motionen. Styrelsen har också ställt frågan till Riksbyggen om detta men de har inte heller någon sådan tjänst att erbjuda.

Valberedningens förslag till styrelseledamöter och suppleanter inför årsstämman 2019

STYRELSEN

Ordinarie ledamöter

Gunnar Olofsson	omval	2021
Linus Berglund	vald	2020
Marika Forsling	vald	2020
Kerstin Henriksson	omval	2021
Simon Lundström	nyval	2021
Britt-Marie Granberg	vald	2020
Marianne Rutberg	omval	2021

Suppleanter

Josef Karlsson	vald	2020
Cecilia Holm	vald	2020

REVISORER

Ordinarie revisorer

KPMG AB Auktoriserad revisor
Eva Lindgren nyval Föreningen

Suppleant

KPMG AB Auktoriserad revisor
Lisbeth Lundin nyval Föreningen

VALBEREDNING

3 personer

Stämman ger förslag och beslutar

Valberedningens förslag till Styrelsearvoden inför årsstämman 2019

Ordförande	12 000 kr
Sekreterare	7 000 kr
Kassör/fakturagranskare	5 000 kr
Ledamot	4 000 kr
Ledamot	4 000 kr
Ledamot	4 000 kr
Ledamot	4 000 kr
Suppleant	2 000 kr
Suppleant	2 000 kr
Sammanträden	
Ordinarie och suppleanter	500 kr/sammanträde

Styrelsen får utöver detta möjlighet att i samband med exv projekt, domstolsförhandlingar, utbildning på arbetstid mm utse ansvarig som kan arvodas per timme.
Maxtaket för detta är 21 000 kr/ år.

Valberedning, 3 personer	2 000 kr / person
Revisor	2 000 kr
Revisorsuppleant	1 000 kr

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	12
Resultaträkning	17
Balansräkning	18
Noter	20

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Skogsbrynet Umeå får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2018-07-01 till 2019-06-30

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skogsbrynet i Umeå får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-07-01—2019-06-30.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018-2019

Verksamheten

Verksamhetsåret i korthet

Efter flera år med större projekt i föreningen så har detta verksamhetsår präglats av förberedelser för kommande underhåll och förbättringar samt byte av förvaltare. Under hösten genomfördes en ny upphandling av förvaltare vilket medförde att Riksbyggen, från och med årsskiftet, blev vår nya administrativa och tekniska förvaltare. Ett byte som under första halvåret 2019 visat sig vara mycket lyckat avseende såväl administrativa tjänster, lokalvård som fastighetsskötsel. I vårt nya avtal har inkluderats installation av gräsklipparrobot samt bibehållande av våra så kallade 15-minuterstjänster till medlemmar som behöver hjälp med enklare åtgärder i lägenheten.

Den mest synliga åtgärden som genomförts är en grundlig genomgång av rabatter och växtlighet vilket inneburit omgrävning och nyplantering av växter i föreningens rabatter. Under våren tillskapades en trädgrundsgrupp med engagerade medlemmar som gjort ett fantastiskt arbete med skötsel av planteringar och växter. Färdigställande av planerat underhåll av utemiljön görs kommande verksamhetsår då utemiljön i och bredvid lekplatsen färdigställs.

Styrelsen har förutom löpande förvaltning av fastigheterna under verksamhetsåret avslutat pågående åtgärder samt förberett kommande underhållsåtgärder utifrån underhållsplanen. Det innebär:

- Tillskapande av ett avskärmande dränerande dike för att komma till bukt med vattenavrinning från Stadsliden.
- Planering och upphandling av underhåll och förbättringar av utemiljön i och i anslutning till lekparken.
- Förberedelser för upphandling av byte av låssystem

Under året har styrelsen också påbörjat arbetet med att utifrån årsstämmans beslut ta fram ett underlag som visar på möjligheter, utformning, kostnader avseende utbyggnad och inglasning av balkonger.

Styrelsen vill tacka alla medlemmar som engagerat sig i vår bostadsrättsförening under året och hjälpt till att hålla vår boendemiljö trevlig och inbjudande för både boende och gäster. Alla medlemmars medverkan och delaktighet till att vårda våra fastigheter och utemiljö har bidragit till att vi kunnat bibehålla samma årsavgift utan höjning under de senaste 10 åren. Vi vill också tacka alla som med god grannsämja och trevligt bemötande gjort att vår bostadsrättsförening upplevts som attraktiv för boende, gäster och de som önskar flytta hit.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Umeå Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

I resultatet ingår avskrivningar med 719 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 035 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Bostadsrättsföreningens hus byggdes 1961-1962 på fastigheten Stenkrossen 2 i Umeå som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Skogsbrynet 1-6.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i "Dina Försäkringar". I försäkringen ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter samt momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
3 rum och kök	87
4 rum och kök	73

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Lokaler	2
P-platser	56
Carport	42
Garage	47
Gästparkering	12

Total bostadsarea 10 819 m²

Total lokalaria 891 m²

Årets taxeringsvärde 154 972 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 127 062 000 kr

Större underhåll och investeringar:

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

- 2018-19: Större underhåll av planteringar i form av byte av jord och nya växter.
- 2017-18: Ny utomhusbelysning i form av nya LED armaturer på stolpar, fasader, garage, lekpark, pollare samt trädbelysning.
Större underhåll av takfläktar. Plåtinklädnad av skorsten hus 4.
- 2016-17: Byte av samtliga fönster och balkongdörrar. Ombyggnad av kylrum till uthyrningsbara varmförråd. Montering av brandvarnare i samtliga lägenheter.
- 2015-16: Underhåll i trapphus - målning, polering av golv samt byte av takarmaturer till rörelsestyrd LED-armaturer.
- 2014-15: Tillskapande av fler motorvärmplatser.
- 2013-14: Ny dränering hus 2, 4 och 6.

Hållbar utveckling

De senaste åren har föreningen genomfört följande åtgärder för att bidra till en miljömässig hållbar utveckling. Energiförbrukningen har minskat kraftigt de senaste åren i och med dessa förbättringar:

- Minskad energiförbrukning genom:
 - Byte av utebelysning till energisnåla LED-armaturer.
 - Byte av takfläktar.
 - Byte av fönster och balkongdörrar.
 - Justeringar av ventilation efter anmärkning på OVK-besiktning.
 - Ombyggnad av kylrum till uthyrningsbara varmförråd.
 - Byte till energisnåla tvättmaskiner och torktumlare.
 - Byte av takarmaturer i trapphus till rörelsestyrda LED-lampor.
- Minskade utsläpp av koldioxid genom:
 - Tillskapande av fler motorvärmplatser.
 - Installation av gräsklipparrobot istället för maskinklippning.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

- Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes 2018-10-19.
- Brandbesiktning utfördes 2019-04-10.
- Besiktning av lekparken utfördes 2018-05-31.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmaste åren planerar styrelsen för följande underhållsåtgärder:

- Underhåll och renovering utemiljö i och omkring lekplatsen.
- Byte av låssystem och låscylindrar.

Planerade åtgärder finansieras med uttag ur fond för yttre underhåll och egna medel.

Väsentliga avtal

Fastighetsförvaltningen har under 2018-2019 utförts av Riksbyggen, Umeå avseende administrativ förvaltning, tekniska förvaltning, trappstädning och fastighetsskötsel. Föreningen har också ett avtal med Riksbyggen för så kallade "15-minuterstjänster" för medlemmar i föreningen.

Avtal finns också med:

- Securitas om jour vid anmälda störningar under nätter och helger samt parkeringsbevakning.
- KONE för regelbunden service av hissar.
- Telia för bredband, TV och telefoni.
- Fastighetstvätt för service och underhåll av tvättmaskiner och torkutrustning.

Medlemsinformation

Årsavgifterna 2019 uppgår i genomsnitt till 639 kr/m²/år.

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 192 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 196 personer. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2015-04-13.

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Gunnar Olofsson	Ordförande	2019
Britt-Marie Granberg	Sekreterare	2020
Kerstin Henriksson	Vice ordförande	2019
Josef Carlsson	Ledamot	2020
Marianne Rutberg	Ledamot	2019
Mona Eriksson	Ledamot	2019
Marika Forsling	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Cecilia Holm	Suppleant	2020
Linus Berglund	Suppleant	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ingela Carlsson	Förtroendevald revisor 2019
KPMG AB	Auktoriserad revisor 2019

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Peder Nordström	2019

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Eva Norsten	2019
Maria Sandberg	2019
Runa Sandström	2019

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	7 533	7 587	7 494	7 500	7 492
Resultat efter finansiella poster	1 316	844	1 157	1 667	-373
Balansomslutning	35 630	34 300	33 358	30 067	27 966
Soliditet %	34	32	30	29	25
Likviditet %	349	217	54	160	130
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	639	639	639	639	639
Ränta, kr/m ²	20	29	38	36	44
Underhållsfond, kr/m ²	496	516	549	574	439
Lån, kr/m ²	1 900	2 056	2 008	1 604	1 616

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Förändringar i eget kapital

	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	403 314	5 578 455	3 973 923	843 562
Disposition enl. årsstämmobeslut			843 562	-843 562
Reservering underhållsfond		800 000	-800 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-570 279	570 279	
Årets resultat				1 315 582
Vid årets slut	403 314	5 808 176	4 587 764	1 315 582

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	4 817 484
Årets resultat	1 315 582
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-800 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	570 279
Summa	5 903 345

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning **5 903 345**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 533 359	7 532 989
Övriga rörelseintäkter	Not 3	39 521	54 231
Summa rörelseintäkter		7 572 880	7 587 220
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-4 331 507	-4 730 946
Övriga externa kostnader	Not 5	-817 124	-758 579
Personalkostnader	Not 6	-157 299	-153 179
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-719 360	-784 477
Summa rörelsekostnader		-6 025 289	-6 427 181
Rörelseresultat		1 547 591	1 160 039
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	355	736
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-232 364	-317 213
Summa finansiella poster		-232 009	-316 477
Resultat efter finansiella poster		1 315 582	843 562
Årets resultat		1 315 582	843 562

Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	30 823 163	31 542 523
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 11	28 798	31 256
Summa materiella anläggningstillgångar		30 851 961	31 573 779
Summa anläggningstillgångar		30 851 961	31 573 779
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	210	14 796
Övriga fordringar	Not 13	0	26 615
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	344 800	315 950
Summa kortfristiga fordringar		345 010	357 361
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	4 432 535	2 368 368
Summa kassa och bank		4 432 535	2 368 368
Summa omsättningstillgångar		4 777 546	2 725 729
Summa tillgångar		35 629 506	34 299 508

Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		403 314	403 314
Fond för yttre underhåll		5 808 176	5 578 455
Summa bundet eget kapital		6 211 490	5 981 769
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 587 763	3 973 923
Årets resultat		1 315 582	843 562
Summa fritt eget kapital		5 903 345	4 817 484
Summa eget kapital		12 114 835	10 799 253
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	22 145 760	22 245 760
Summa långfristiga skulder		22 145 760	22 245 760
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	100 000	100 000
Leverantörsskulder	Not 17	413 943	418 276
Skatteskulder	Not 18	23 875	0
Övriga skulder	Not 19	39 081	47 065
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	792 011	689 154
Summa kortfristiga skulder		1 368 911	1 254 495
Summa eget kapital och skulder		35 629 506	34 299 508

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	25-120 år, fördelat i komponenter
Tillkommande utgifter	Linjär	35
Markanläggning	Linjär	30-50

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Årsavgifter, bostäder	6 918 348	6 918 348
Hyror, lokaler	185 738	185 826
Hyror, garage	225 600	225 600
Hyror, p-platser	226 800	227 050
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 838	0
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-520	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-15 851	-17 550
Rabatter	-4 918	-6 285
Summa nettoomsättning	7 533 359	7 532 989

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Övriga ersättningar	22 422	38 375
Fakturerade kostnader	10 505	7 500
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	0
Övriga rörelseintäkter	6 598	8 356
Summa övriga rörelseintäkter	39 521	54 231

Not 4 Driftkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Underhåll	-570 279	-1 157 235
Reparationer	-219 137	-233 872
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-263 560	-231 020
Försäkringspremier	-111 358	-106 024
Kabel- och digital-TV	-445 290	-444 638
Systematiskt brandskyddsarbete	-7 125	0
Obligatoriska besiktningar	-16 801	-8 395
Bevakningskostnader	-24 197	0
Snö- och halkbekämpning	-224 680	-173 934
Drift och förbrukning, övrigt	-6 526	0
Förbrukningsinventarier	-2 043	-6 750
Vatten	-331 356	-331 690
Fastighetsel	-624 166	-508 254
Uppvärmning	-1 295 807	-1 344 220
Sophantering och återvinning	-166 728	-167 171
Förvaltningsarvode drift	-22 453	-17 743
Summa driftkostnader	-4 331 507	-4 730 946

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Fritidsmedel	-3 097	-3 558
Förvaltningsarvode administration	-690 280	-628 507
IT-kostnader	-1 350	0
Arvode, yrkesrevisorer	-19 375	-20 625
Övriga förvaltningskostnader	-17 351	-41 059
Kreditupplysningar	-4 890	-2 720
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-17 285	0
Telefon och porto	-21 181	-23 340
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-3 032	-598
Övriga externa kostnader	-39 283	-38 172
Summa övriga externa kostnader	-817 124	-758 579

Not 6 Personalkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Lön till kollektivanställda	-7 000	0
Styrelsearvoden	-109 500	-101 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 000	-16 875
Övriga personalkostnader	-1 875	0
Sociala kostnader	-34 924	-35 304
Summa personalkostnader	-157 299	-153 179

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Avskrivning Byggnader	-548 877	-614 477
Avskrivning Markanläggningar	-110 540	-110 000
Avskrivningar tillkommande utgifter	-59 943	-60 000
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-719 360	-784 477

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	335	736
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	20	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	355	736

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-232 315	-301 574
Övriga räntekostnader	-49	-15 640
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-232 364	-317 213

**Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden**

	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets början		
Byggnader	35 716 178	35 716 178
Mark	7 905 000	7 905 000
Tillkommande utgifter	3 509 546	3 509 546
Markanläggning	4 726 975	4 726 975
	51 857 699	51 857 699

Summa anskaffningsvärde vid årets slut

51 857 699	51 857 699
-------------------	-------------------

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början**

Byggnader	-16 506 655	-15 892 178
Tillkommande utgifter	-1 869 546	-1 809 546
Markanläggningar	-1 938 975	-1 828 975
	- 20 315 176	- 19 530 699

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-548 877	-614 477
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-59 943	-60 000
Årets avskrivning markanläggningar	-110 540	-110 000
	- 719 360	- 784 477

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

- 21 034 536	- 20 315 176
---------------------	---------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

30 823 164	31 542 523
-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	18 660 646	19 209 523
Mark	7 905 000	7 905 000
Tillkommande utgifter	1 580 057	1 640 000
Markanläggningar	2 677 461	2 788 000

Taxeringsvärden

Bostäder	151 000 000	125 000 000
Lokaler	3 972 000	2 062 000

Totalt taxeringsvärde

154 972 000	127 062 000
--------------------	--------------------

varav byggnader

<i>89 011 000</i>	<i>83 491 000</i>
-------------------	-------------------

varav mark

<i>65 961 000</i>	<i>43 571 000</i>
-------------------	-------------------

Not 11 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2019-06-30	2018-06-30
Pågående om- och tillbyggnader	28 798	31 256
Summa pågående om- och tillbyggnader	28 798	31 256

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	210	14 796
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	210	14 796

Not 13 Övriga fordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Skattefordringar	0	4 831
Skattekonto	0	21 784
Summa övriga fordringar	0	26 615

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	57 562	0
Förutbetalda driftkostnader	10 575	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	163 125	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	109 265	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 273	315 950
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	344 800	315 950

Not 15 Kassa och bank

	2019-06-30	2018-06-30
Bankmedel	4 432 535	2 368 368
Summa kassa och bank	4 432 535	2 368 368

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-06-30	2018-06-30
Inteckningslån	22 245 760	22 345 760
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-100 000	-100 000
Långfristig skuld vid årets slut	22 145 760	22 245 760

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SEB	1,12%	2019-10-28	5 909 653,00	0,00	0,00	5 909 653,00
SEB	0,87%	2019-10-28	5 910 000,00	0,00	0,00	5 910 000,00
SEB	1,33%	2020-03-28	3 575 000,00	0,00	100 000,00	3 475 000,00
SEB	1,01%	2020-11-28	2 676 750,00	0,00	0,00	2 676 750,00
SEB	0,95%	2021-01-28	2 485 000,00	0,00	0,00	2 485 000,00
SEB	0,76%	2021-05-28	1 789 357,00	0,00	0,00	1 789 357,00
Summa			22 345 760,00	0,00	100 000,00	22 245 760,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 100 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 400 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 21 745 760 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 17 Leverantörsskulder

	2019-06-30	2018-06-30
Leverantörsskulder	413 943	418 276
Summa leverantörsskulder	413 943	418 276

Not 18 Skatteskulder

	2019-06-30	2018-06-30
Skatteskulder	23 875	0
Summa skatteskulder	23 875	0

Not 19 Övriga skulder

	2019-06-30	2018-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	37 596	37 596
Skuld för moms	1 485	2 088
Avräkning hyror och avgifter	0	7 381
Summa övriga skulder	39 081	47 065

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna räntekostnader	3 193	2 826
Upplupna driftskostnader	19 234	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	26 720	0
Upplupna elkostnader	32 691	0
Upplupna värmekostnader	49 729	0
Upplupna kostnader för renhållning	1 440	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	103 031
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	97 013	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	561 992	583 297
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	792 011	689 154

Not 21 Ställda säkerheter

	2019-06-30	2018-06-30
Företagsinteckning	31 870 300	31 870 300

Not 22 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

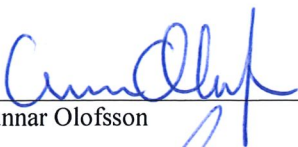
Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Umeå 2019-09-24

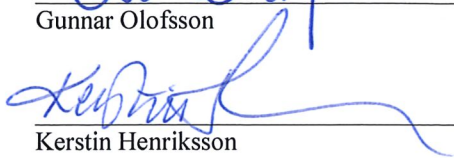
Ort och datum



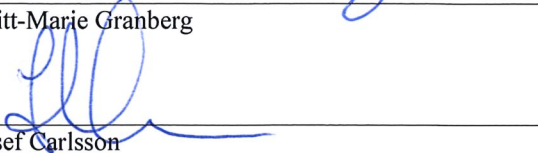
Gunnar Olofsson



Britt-Marie Granberg



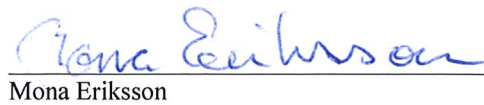
Kerstin Henriksson



Josef Carlsson



Marianne Rutberg



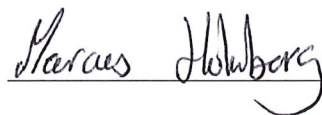
Mona Eriksson



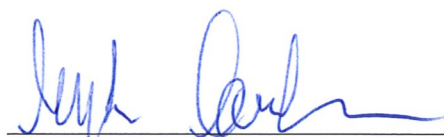
Marika Forsling

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16 oktober 2019

KPMG AB



Auktoriserad revisor



Ingela Carlsson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Skogsbrynet Umeå, org. nr 794000-1808

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skogsbrynet Umeå för räkenskapsåret 2018-07-01—2019-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2019 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Skogsbrynet Umeå för räkenskapsåret 2018-07-01—2019-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att förlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Umeå den 16/10 2019

KPMG AB



Marcus Holmberg

Auktoriserad revisor



Ingela Carlsson

Förtroendevald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Skogsbrynet Umeå

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för BRF Skogsbrynet
Umeå i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se

