
Årsredovisning

2020-07-01 – 2021-06-30

BRF Skogsbrynet Umeå
Org nr: 7940001808



KALLELSE

Ordinarie föreningsstämma

Bostadsrättsföreningen Skogsbrynet, Umeå

Dag: Tisdag den 23 november 2021

Tid: Kl. 18.30

Plats: Umeå Folkets hus, lokal Petterson-Berger

(se skyltning vid receptionen)

Observera att vi kommer att vara i en annan lokal än vanligt.

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 FÖRENINGSTÄMMA

tisdag den 23 november 2021, kl. 18.30
Umeå Folkets hus, lokal Petterson-Berger

- 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) Komplettering till föreningens stadgar
 - t) Stämmans avslutande
- Information efter mötet: Planering för framtida årsavgifter

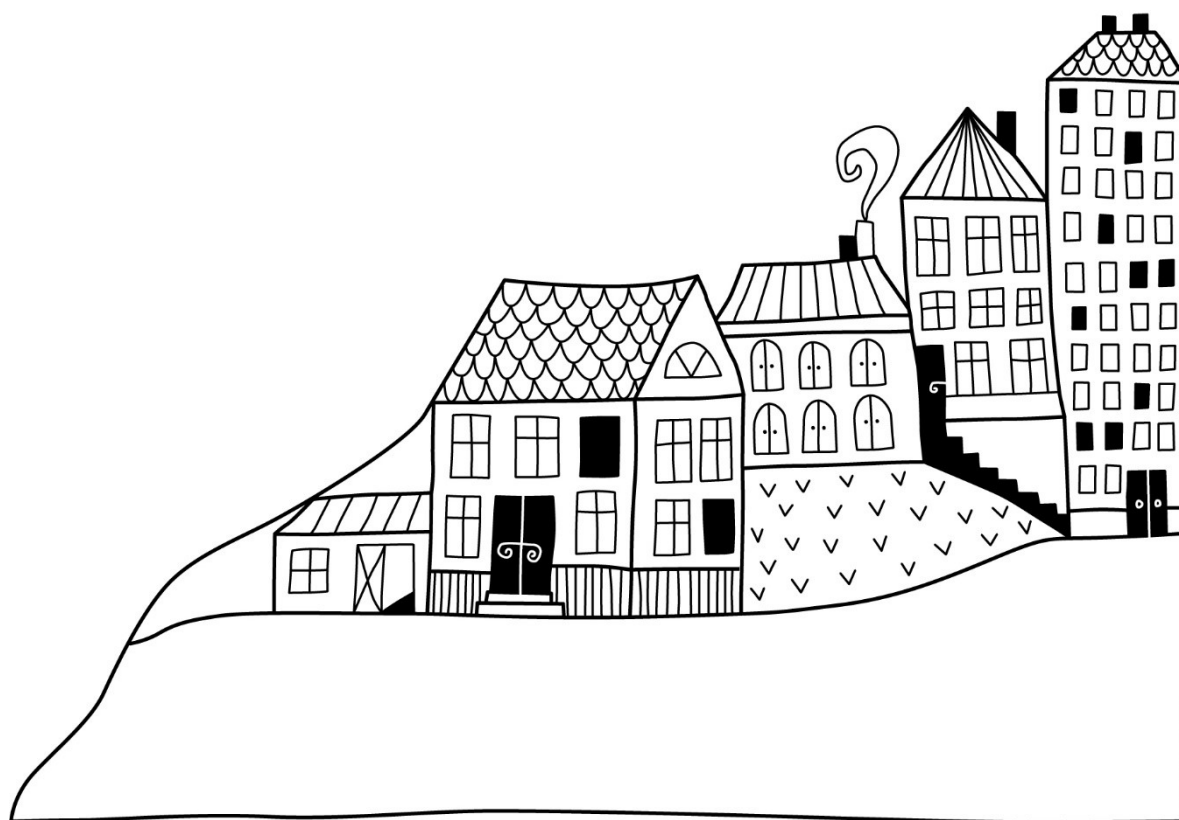
Valberedningens förslag till styrelseledamöter och suppleanter inför årsstämman 2021

Valberedningens förslag till Styrelsearvoden inför årsstämman 2021

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	6
Resultaträkning.....	12
Balansräkning.....	13
Noter.....	15

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Skogsbrynet Umeå
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret

2020-07-01 till 2021-06-30

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

Verksamheten

Verksamhetsåret i korthet

För styrelsen har verksamhetsårets arbete präglats av tidigare årsstämmas beslut att utreda möjligheterna till att bygga ut och glasa in våra balkonger. Den medlemsundersökning som genomfördes februari gav som resultat att styrelsen skulle ta fram ett mer exakt underlag för omröstning på en extra årsstämma under hösten 2020 i enlighet med föreningens stadgar. Arbetet med anbudshandlingar och planering för medlemsomröstning har genomförts av styrelsen tillsammans med projektledare på Riksbyggen. I september presenterades beslutsunderlag för medlemsomröstning på ett flertal medlemsmöten som hölls utomhus. Medlemmarna fick då se och känna på balkongernas storlek samt funktionalitet på inglasningen i en attrapp av balkong i naturlig storlek. Extra årsstämma genomfördes i oktober med poströstning utifrån den tillfälliga lagen för att underlätta att hålla föreningsstämmor i tider av hög smittspridning av covid-19. Den extra årsstämman beslutade med 81% av rösterna att föreningen skulle genomföra ombyggnation av balkongerna i enlighet med JA-förslaget vilket innebar tecknande av ett fastprisavtal med Riksbyggen som avtalspart med Lööve Balkonger som entreprenör. Styrelsen har efter årsmötet fortsatt planeringen för igångsättandet vilket beräknas påbörjas hösten 2021.

Styrelsen har under verksamhetsåret med stöd av Riksbyggen också tagit fram en ny underhållsplan för perioden 2020-2050. En långsiktig underhållsplan är nödvändig för att planera för underhållsåtgärder och se till att årsavgifterna i föreningen motsvarar planerat underhåll. Ett antal underhållsåtgärder har genomförts enligt planering och en del andra har upphandlats för att göras under kommande verksamhetsår.

Verksamhetsåret med restriktioner utifrån coronapandemin har inneburit utmaningar för både styrelse och medlemmar. Årsmötet och samtliga styrelsemöten har hållits digitalt. Planerade underhållsåtgärder har kunnat genomföras enligt plan. Den nya lekparken med tillgänglighetsanpassade gemensamhetsytor har varit en mycket bra träffpunkt för umgänge där både vuxna och barn kunnat träffas med fysisk distansering utomhus. Föreningen har från både medlemmar och besökande under sommaren fått mycket beröm för den vackra utomhusmiljön.

Den trädgårdsgrupp med engagerade medlemmar som bildades förra året har även detta år gjort ett fantastiskt och ovärderligt arbete med att sköta om våra nya planteringar och växter under denna först växtsäsong då de behöver extra mycket omvårdnad. En vacker och välvårdad utemiljö betyder mycket för trivsel för alla som bor i bostadsrättsföreningen.

Styrelsen har förutom löpande förvaltning av fastigheterna under verksamhetsåret avslutat pågående åtgärder samt planerat för och genomfört underhållsåtgärder utifrån underhållsplanen. Det innebär:

- Byte av låscylindrar.
- Byte av rörkrokar på vattenledningsrör inklusive asbestsanering.
- Fortsatta åtgärder för förbättrad utemiljö.
- Byte av utrustning i tvättstugor
- Genomförd energideklaration

Samarbetet med vår förvaltare Riksbyggen har fungerat mycket bra under verksamhetsåret både vad avser administrativa tjänster och fastighetsförvaltning. Fastighetsskötsel har genomförts på ett bra sätt enligt vårt avtal. Det har under året varit några byten av fastighetsskötare men det har inte medfört några störningar. Lokalvården i trapphus och gemensamhetsytor har genomförts med god kvalitet. Den så kallade 15-minuterstjänsten till medlemmar som behöver hjälp med enklare åtgärder i lägenheten har även detta år varit till god nytta för våra medlemmar.

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 756 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 795 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
Antal lokaler	2
Antal garage	47
Antal p-platser	56

Total bostadsarea 10 819 m²

Total lokalarea 891 m²

Årets taxeringsvärde 154 972 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 154 972 000 kr

Större underhåll och investeringar:

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

- 2020-21: Byte av låscylindrar. Byte av rörkrokar på vattenledningsrör inklusive asbestsanering.
- 2019-20: Åtgärder för lekpark, utemiljö och växtlighet med syfte att skapa en tillgänglig gemensamhetsyta kombinerad med lekutrustning. Nyplantering av växter och träd. Tillskapande av vattenavskiljande dike mot Stadsliden.
- 2018-19: Större underhåll av planteringar i form av byte av jord och nya växter. Besiktning av elskåp i lägenheter
- 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 på 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 rörelsestyrda 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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2021-05-19.

Brandbesiktning planerades till 2021-08-31.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmaste åren planerar styrelsen för följande underhållsåtgärder. Planerade underhållsåtgärder finansieras med uttag ur fond för yttre underhåll och egna medel.

- Målning av garage och miljörum. Lagning och målning av puts i fasader
- Stamspolning
- Rengöring av ventilationskanaler
- Byte av dörr till miljörum

Åtgärder efter beslut på årsstämma:

- Ombyggnad av balkonger till större och inglasade balkonger
- Individuell mätning av hushållsström genomföras

Utredning som påbörjats:

- Möjligheter att tillskapa laddplatser för laddning av el och hybridbilar.

Avtal om teknisk och administrativ förvaltning

Fastighetsförvaltningen har under 2020-2021 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:

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 200 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 31 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 25 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 206 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgifterna 2021 uppgår i genomsnitt till 639 kr/m²/år.

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	2021
Britt-Marie Granberg	Sekreterare	2022
Kerstin Henriksson	Vice ordförande	2021
Marianne Rutberg	Ledamot	2021
Marika Forsling	Ledamot	2022
Simon Lundström	Ledamot	2021
Jonas Granlund	Ledamot	2022

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Carola Häggström	Suppleant	2022
Jesper Bilander	Suppleant	2022

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2021
Eva Lindgren	Förtroendevald revisor	2021

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lisbeth Lundin	2021

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Eva Norsten	2021
Maria Sandberg	2021
Runa Sandström	2021

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

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017
Nettoomsättning	7 555	7 552	7 533	7 587	7 494
Resultat efter finansiella poster	1 038	-102	1 316	844	1 157
Balansomslutning	36 135	35 291	35 630	34 300	33 358
Soliditet %	36	34	34	32	30
Likviditet %	409	390	349	217	54
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	639	639	639	639	639
Driftkostnader, kr/m ²	398	494	370	0	0
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m ²	328	342	321	0	0
Ränta, kr/m ²	19	21	20	29	38
Underhållsfond, kr/m ²	362	387	496	516	549
Lån, kr/m ²	1 872	1 891	1 900	2 056	2 008

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

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	403 314	0	0	4 533 678	7 177 843	-101 611
Disposition enl. årsstämmobeslut					-101 611	101 611
Reservering underhållsfond				520 000	-520 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-817 521	817 521	
Årets resultat						1 038 435
Vid årets slut	403 314	0	0	4 236 157	7 373 753	1 038 435

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	7 076 233
Årets resultat	1 038 435
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-520 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	817 521
Summa	8 412 189

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **8 412 189**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 555 298	7 551 645
Övriga rörelseintäkter	Not 3	54 612	38 925
Summa rörelseintäkter		7 609 910	7 590 570
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 664 250	-5 778 949
Övriga externa kostnader	Not 5	-770 388	-797 299
Personalkostnader	Not 6	-154 029	-149 017
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-756 456	-723 454
Summa rörelsekostnader		-6 345 123	-7 448 719
Rörelseresultat		1 264 787	141 851
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	74	230
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-226 426	-243 692
Summa finansiella poster		-226 352	-243 462
Resultat efter finansiella poster		1 038 435	-101 611
Årets resultat		1 038 435	-101 611

Balansräkning

Belopp i kr		2021-06-30	2020-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	30 059 613	30 375 727
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	64 775	81 673
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	28 798	28 798
Summa materiella anläggningstillgångar		30 153 185	30 486 197
Summa anläggningstillgångar		30 153 185	30 486 197
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	1 250	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	248 984	244 461
Summa kortfristiga fordringar		250 234	244 461
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	5 731 532	4 559 891
Summa kassa och bank		5 731 532	4 559 891
Summa omsättningstillgångar		5 981 765	4 804 352
Summa tillgångar		36 134 950	35 290 548

Balansräkning

Belopp i kr	2021-06-30	2020-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	403 314	403 314	
Fond för yttre underhåll	4 236 157	4 533 678	
Summa bundet eget kapital	4 639 471	4 936 992	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	7 373 754	7 177 843	
Årets resultat	1 038 435	-101 611	
Summa fritt eget kapital	8 412 189	7 076 233	
Summa eget kapital	13 051 660	12 013 225	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	21 620 760	22 045 760
Summa långfristiga skulder		21 620 760	22 045 760
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	300 000	100 000
Leverantörsskulder	Not 17	409 260	291 344
Skatteskulder	Not 18	10 656	10 703
Övriga skulder	Not 19	1 747	1 483
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	740 867	828 033
Summa kortfristiga skulder		1 462 531	1 231 564
Summa eget kapital och skulder		36 134 950	35 290 548

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	15-120, fördelat i komponenter
Tillkommande utgifter	Linjär	35
Markanläggning	Linjär	30-50

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-07-01	2019-07-01
	2021-06-30	2020-06-30
Årsavgifter, bostäder	6 918 348	6 918 348
Hyror, lokaler	188 292	187 818
Hyror, garage	225 600	225 600
Hyror, p-platser	226 800	226 800
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 115	-993
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 200	-400
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 427	-5 528
Summa nettoomsättning	7 555 298	7 551 645

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-07-01	2019-07-01
	2021-06-30	2020-06-30
Övriga ersättningar	44 068	28 496
Fakturerade kostnader	540	2 880
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-5
Övriga rörelseintäkter	10 008	7 554
Summa övriga rörelseintäkter	54 612	38 925

Not 4 Driftskostnader

	2020-07-01	2019-07-01
	2021-06-30	2020-06-30
Underhåll	-817 521	-1 776 498
Reparationer	-187 490	-329 429
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-273 160	-268 360
Försäkringspremier	-126 264	-119 154
Kabel- och digital-TV	-439 876	-439 172
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-43 707
Serviceavtal	-2 500	0
Obligatoriska besiktningar	-28 953	-61 484
Bevakningskostnader	-5 642	-16 804
Snö- och halkbekämpning	-408 510	-327 713
Förbrukningsinventarier	-2 966	-3 675
Vatten	-453 241	-392 433
Fastighetsel	-485 040	-488 026
Uppvärmning	-1 246 655	-1 272 522
Sophantering och återvinning	-184 584	-190 975
Förvaltningsarvode drift	-1 847	-48 998
Summa driftskostnader	-4 664 250	-5 778 949

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-07-01	2019-07-01
	2021-06-30	2020-06-30
Fritidsmedel	0	-2 723
Förvaltningsarvode administration	-662 284	-655 720
IT-kostnader	-2 388	-2 388
Arvode, yrkesrevisorer	-19 750	-19 375
Övriga förvaltningskostnader	-31 484	-19 451
Kreditupplysningar	-3 723	-5 819
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	0	-25 048
Representation	-1 083	0
Kontorsmateriel	-12 371	-12 174
Telefon och porto	-27 342	-25 638
Bankkostnader	-8 273	-9 532
Övriga externa kostnader	-1 690	-19 432
Summa övriga externa kostnader	-770 388	-797 299

Not 6 Personalkostnader

	2020-07-01	2019-07-01
	2021-06-30	2020-06-30
Styrelsearvoden	-42 000	-45 000
Sammanträdesarvoden	-48 500	-43 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-29 750	-24 625
Övriga personalkostnader	0	-3 000
Sociala kostnader	-33 779	-32 892
Summa personalkostnader	-154 029	-149 017

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2020-07-01	2019-07-01
	2021-06-30	2020-06-30
Avskrivning Byggnader	-569 076	-550 155
Avskrivning Markanläggningar	-110 540	-110 540
Avskrivningar tillkommande utgifter	-59 943	-59 943
Avskrivning Maskiner och inventarier	-16 898	-2 816
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-756 456	-723 454

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-07-01	2019-07-01
	2021-06-30	2020-06-30
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	74	230
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	74	230

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-07-01	2019-07-01
	2021-06-30	2020-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-226 426	-243 692
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-226 426	-243 692

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2021-06-30	2020-06-30
Vid årets början		
Byggnader	35 989 379	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
	52 130 900	51 857 699
Årets anskaffningar		
Byggnader	423 444	273 201
	423 444	273 201
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	52 554 344	52 130 900

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-17 605 687	-17 055 532
Tillkommande utgifter	-1 989 432	-1 929 489
Markanläggningar	-2 160 054	-2 049 515
	-21 755 173	-21 034 536
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-569 076	-550 155
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-59 943	-59 943
Årets avskrivning markanläggningar	-110 540	-110 540
	-739 559	-720 638
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-22 494 732	-21 755 174

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	18 238 061	18 383 692
Mark	7 905 000	7 905 000
Tillkommande utgifter	1 460 170	1 520 114
Markanläggningar	2 456 382	2 566 921

Taxeringsvärden

Bostäder	151 000 000	151 000 000
Lokaler	3 972 000	3 972 000

Totalt taxeringsvärde

	154 972 000	154 972 000
<i>varav byggnader</i>	<i>89 011 000</i>	<i>89 011 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>65 961 000</i>	<i>65 961 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2021-06-30	2020-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	283 357	198 868
Installationer	133 963	133 963
	417 320	332 831
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	84 489
	0	84 489
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	417 320	417 320
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-201 684	-198 868
Installationer	-133 963	-133 963
	-335 647	-332 831
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-16 898	-2 816
	-16 898	-2 816
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-218 582	-201 684
Installationer	-133 963	-133 963
	-352 545	-335 647
Restvärde enligt plan vid årets slut	64 775	81 673
Varav		
Inventarier och verktyg	64 775	81 673
Installationer	0	0

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2021-06-30	2020-06-30
Pågående om- och tillbyggnader	28 798	28 798
Vid årets slut	28 798	28 798

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2021-06-30	2020-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	1 250	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	1 250	0

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-06-30	2020-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	64 672	61 592
Förutbetalda driftkostnader	11 215	13 861
Förutbetalt förvaltningsarvode	166 407	164 735
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 690	4 273
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	248 984	244 461

Not 15 Kassa och bank

	2021-06-30	2020-06-30
Bankmedel	5 690 034	4 439 115
Transaktionskonto	41 498	120 776
Summa kassa och bank	5 731 532	4 559 891

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-06-30	2020-06-30
Inteckningslån	21 920 760	22 145 760
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-300 000	-100 000
Långfristig skuld vid årets slut	21 620 760	22 045 760

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SEB	1,19%	2021-01-28	2 485 000,00	-2 485 000,00	0,00	0,00
SEB	0,68%	2023-01-28	0,00	2 485 000,00	0,00	2 485 000,00
SEB	0,32%	2023-05-28	1 789 357,00	0,00	0,00	1 789 357,00
SEB	0,95%	2023-10-28	5 909 653,00	0,00	0,00	5 909 653,00
SEB	0,66%	2024-11-28	2 676 750,00	0,00	0,00	2 676 750,00
SEB	1,19%	2025-03-28	3 375 000,00	0,00	25 000,00	3 350 000,00
SEB	1,25%	2027-10-28	5 910 000,00	0,00	200 000,00	5 710 000,00
Summa			22 145 760,00	0,00	225 000,00	21 920 760,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 300 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 200 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 20 420 760 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 17 Leverantörsskulder

	2021-06-30	2020-06-30
Leverantörsskulder	393 304	291 344
Ej reskontraförda leverantörsskulder	15 956	0
Summa leverantörsskulder	409 260	291 344

Not 18 Skatteskulder

	2021-06-30	2020-06-30
Skatteskulder	10 656	10 703
Summa skatteskulder	10 656	10 703

Not 19 Övriga skulder

	2021-06-30	2020-06-30
Övriga skulder	0	30
Skuld för moms	1 747	1 453
Summa övriga skulder	1 747	1 483

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-06-30	2020-06-30
Upplupna räntekostnader	3 090	3 316
Upplupna driftskostnader	36 464	41 055
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	13 695	84 006
Upplupna elkostnader	33 989	26 042
Upplupna värmekostnader	42 638	45 015
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	610 992	628 600
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	740 867	828 033

Not 21 Ställda säkerheter

	2021-06-30	2020-06-30
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

Ort och datum

Gunnar Olofsson

Britt-Marie Granberg

Kerstin Henriksson

Marianne Rutberg

Marika Forsling

Simon Lundström

Jonas Granlund

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Frida Lundgren
Auktoriserad revisor

Eva Lindgren
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 i 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 el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna 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 skuldtyngd 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

