
Årsredovisning

2022-07-01 – 2023-06-30

BRF Skogsbrynet Umeå
Org nr: 794000-1808



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Balansräkning.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Skogsbrynet Umeå
för härmed uppräta årsredovisning för
räkenskapsåret

2022-07-01 till 2023-06-30

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Verksamhetsåret i korthet

Verksamhetsårets mest påtagliga arbete har varit att färdigställa den tidigare årsstämmans beslut att bygga ut och glasa in samtliga balkonger i föreningen. Under verksamhetsåret har samtliga balkonger blivit inflyttningsklara vilket innebar att samtliga lägenhetsinnehavare kunde njuta av att få ta sina balkonger i bruk under försommaren. Det är många medlemmar som spontant uttryckt att balkongerna blev mycket bra och dessutom väldigt estetiskt tilltalande. Projektet är dock inte helt avslutat eftersom en del besiktningsåtgärder kvarstår att åtgärda.

Trots svårigheter med leveranser och pandemi, vilket medfört tidsförskjutningar, har styrelsen haft ett mycket gott samarbete med både Riksbyggens projektledare och entreprenören Lööve Balkonger.

Ett annat större underhållsprojekt under verksamhetsåret var att byta ut befintliga motorvärmcentraler i enlighet med föreningens underhållsplan. Då flera medlemmar och presumtiva lägenhetsköpare under året efterfrågat möjlighet att ladda el och hybridbilar beslutade styrelsen att undersöka möjligheterna att byta ut motorvärmcentralerna mot nya centraler där man både kan koppla in motorvärmare och ladda elbilar. Då det dessutom fanns förmånliga statsbidrag att söka var det ett bra tillfälle att kombinera behovet av byte av befintliga motorvärmcentraler och ett framtida ökat behov av möjligheter att ladda elbilar.

Efter offertförfarande beslutade styrelsen att gå vidare med Zpark som var det enda företag som kunde erbjuda en möjlighet till installation i befintliga stolpar och huvor.

Naturvårdsverket beviljade föreningen bidrag med 50 % av kostnaden för projektet. Samtliga bilplatser ger nu möjlighet att både värma bilen med vanlig motorvärmare eller ladda elbil. I samband med detta infördes också individuell mätning av förbrukad ström per bilplats. Installationen var klar under december månad. Vissa inkörningsproblem med hantering av laddare via app uppstod tyvärr under en period under vintern vilket lade lite sordin på det positiva mottagandet av denna förändring som föreningens medlemmar visat.

Under verksamhetsåret har styrelsen beslutat om förändringar av avgifter inom föreningen.

I enlighet med årsstämmans beslut om balkongprojektet har individuell mätning och debitering av hushållsström genomförts med start 1 september 2022. Från samma datum minskades årsavgiften för respektive lägenhet. Från 1 oktober höjdes årsavgiften med 3,9 % eftersom kostnaderna för löpande underhåll stigit kraftigt. Det var den första höjningen i föreningen på över 10 år.

I samband med byte av motorvärmcentralerna höjdes avgiften för samtliga bilplatser. Dessutom infördes individuell mätning och debitering av den strömförbrukning som förbrukas på respektive bilplats. Vid byte av luftvärmepumpar höjdes avgiften för garageplatserna.

Vår vackra lekpark med tillgänglighetsanpassade gemensamhetsytor har varit en fortsatt mycket bra träffpunkt för umgänge där både vuxna och barn kunnat träffas och leka, fika och grilla. Vår välskötta utemiljö blir vackrare och vackrare för varje år och börjar nu se ut som en riktigt välskött park.

Föreningens trädgårdsgrupp med engagerade medlemmar har även i år gjort ett fantastiskt och ovärderligt arbete att med själ och hjärta underhålla våra nya planteringar. En vacker och välskött utemiljö är av mycket stor betydelse för trivsel för alla som bor i bostadsrättsföreningen.

Styrelsen tackar också alla medlemmar som arbetade en försommarkväll med att vårstäda vår utemiljö inför sommaren.

Samarbetet med vår förvaltare Riksbyggen har fungerat mycket bra under verksamhetsåret både vad avser administrativa tjänster och fastighetsförvaltning. Fastighetskötsel har genomförts på ett bra sätt enligt vårt avtal. 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. 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.

Enligt utlåtande från FAR (föreningen auktoriserade revisorer) ska lån som förfaller under kommande räkenskapsår numera redovisas som kortfristig skuld. Kommande verksamhetsår har föreningen tre lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 102 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 691 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 189 346 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 189 346 000 kr

Större underhåll och investeringar

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

- 2022-23: Färdigställande av utbyggda och inglasade balkonger. Byte av motorvärmcentraler med möjlighet att ladda elbilar. Pulversprinkler i miljörum.
- 2021-22: Installation av ny dörr till miljöhuset med kodlås och dörröppnare.
- 2020-21: Byte av samtliga låscylindrar i föreningen. Byte av rökrokar på vattenledningsrör inklusive asbestsanering.
- 2019-20: Åtgärder för lekpark, utemiljö och växtlighet med syfte att skapa en tillgänglig gemensamhetsyta kombinerad med lekutrustning. Nyplanteringar 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.

Föreningens hållbarhetsarbete

Bostadsrättsföreningen Skogsbrynet arbetar aktivt för ökad hållbarhet inom de tre dimensioner av hållbar utveckling som framgår i de globala målen Agenda 2030 - Ekonomisk, Miljömässig och Social hållbarhet.

- Minskad energiförbrukning genom:
 - Inglasning av balkonger.
 - Införande av individuell mätning och debitering av hushållsström och strömförbrukning för motorvärmare och elbilsladdning.
 - Möjlighet till att fjärrstyra motorvärmare via app
 - Byte av takfläktar.
 - Byte av utebelysning till energisnåla LED-armaturer.
 - Byte av fönster och balkongdörrar.
 - Ombyggnad av kylrum till uthyrningsbara varmförråd.
 - Byte till energisnåla tvättmaskiner och torktumlare.
 - Byte av takarmaturer i trapphus till rörelsestyrda LED-lampor.
 - Luftvärmepumpar för uppvärmning av garageplatser
- Minskad negativ miljöpåverkan genom:
 - Fjärrvärme för uppvärmning och varmvatten
 - Tillskapande av ökat antal motorvärmplatser.
 - Laddstationer för elbilsladdning på samtliga bilplatser i föreningen.
 - Varmgarage för cyklar
 - Användande av gräsklipparrobot istället för fossil maskinklippning.
 - Borttagande av asbestisolering på vattenledningsrör
- Social hållbarhet
 - Vacker inbjudande utemiljö med sociala mötesplatser för såväl barn som vuxna
 - Kostnadsfri möteslokal för medlemmar med kök och bastu
 - Trädgårdsgrupp för intresserade med stöd av extern trädgårdsmästare
 - Trivselkvällar för medlemmar som anordnas av trivselgrupp
 - 15-min tjänst för medlemmar där man kan få hjälp med enklare åtgärder i lägenheten (ex borra upp fäste till gardinstång)
 - Välskött miljörum
 - Gemensamma tvättstugor

Övrig väsentlig information

Genomförda besiktningar:

Brandbesiktning 2023-06-09.

Besiktning lekplats 2023-05-03

Besiktning skyddsrum: 2023-01-10 – 2023-01-20

Obligatorisk ventilationskontroll – 2022-10-12 – 2022-10-18

Stadgeenlig fastighetsbesiktning: 2023-05-31.

Planerat större underhåll

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

- Målning samlingslokal
- Underhåll rörschakt för värme och vatten
- Underhåll avloppsrör under markplan.

Åtgärder efter beslut på årsstämma:

- Installation av hjärtstartare.

Avtal om teknisk och administrativ förvaltning

Fastighetsförvaltningen har under 2022–2023 utförts av Riksbyggen Umeå avseende administrativ förvaltning, teknisk 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.
- Dina försäkringar: Fastighetsförsäkring och kollektivt bostadsrättstillägg
- Nomor: Skadedjursbekämpning.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 208 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 22 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 20 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 210 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 oktober 2022 då avgifterna höjdes med 3,9 %. Lägenhetsinnehavaren började också betala för sin förbrukning av hushållsel fr.o.m. 2022-09-01. Årsavgiften sänkas då med ca 30 kr/kvm och år.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgift med 6,5 % fr.o.m. 1 september 2023.

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 633 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	2023
Britt-Marie Granberg	Sekreterare	2024
Kerstin Henriksson	Vice ordförande	2023
Jonas Granlund	Ledamot	2024
Simon Lundström	Ledamot	2023
Marika Forsling	Ledamot	2024
Marianne Rutberg	Ledamot	2023

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Josefine Söderberg	Suppleant	2024
Per Kvarnbrink	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

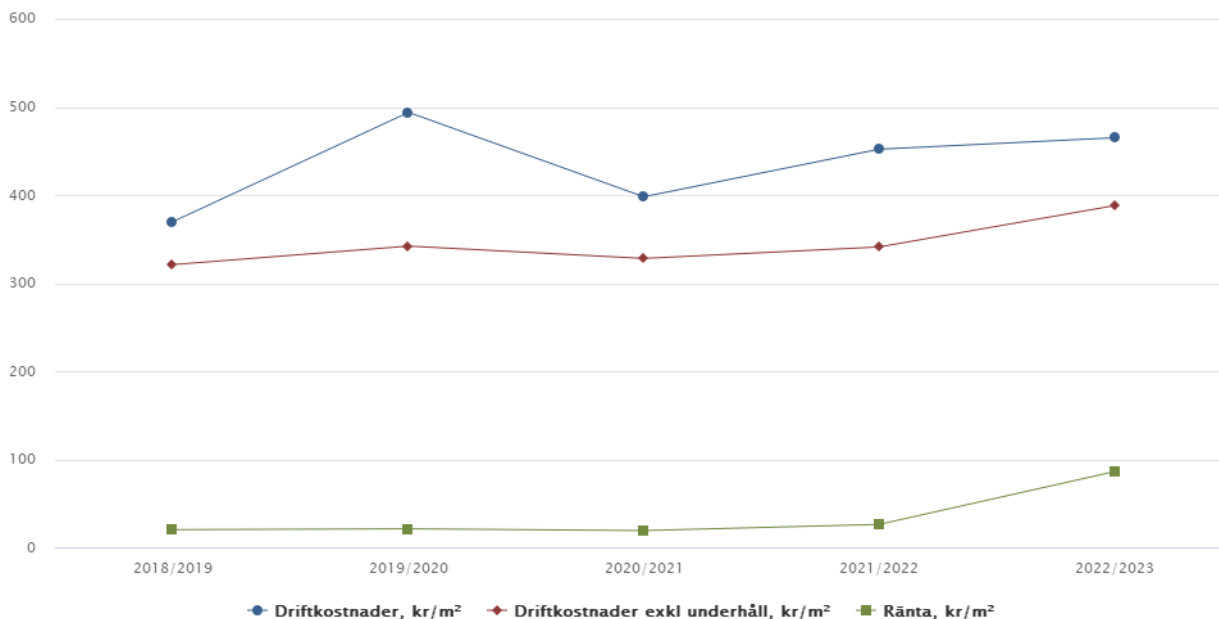
Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPM AB	Auktoriserad revisor	2023
Fredrik Huhtamäki	Förtroendevald revisor	2023

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lisbeth Lundin	2023

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Eva Norsten	2023
Malin Carnérus	2023
Vakant	-

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

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2022/20	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	7 706	7 558	7 555	7 552	7 533
Resultat efter finansiella poster	-411	224	1 038	-102	1 316
Balansomslutning	67 814	60 805	36 135	35 291	35 630
Soliditet %	19	22	36	34	34
Likviditet % (exklusive kortfristiga lån)	175	150	409	390	349
Likviditet % (inklusive kortfristiga lån)	34	75	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	633	639	639	639	639
Driftkostnader, kr/m²	465	452	398	494	370
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m²	388	341	328	342	321
Ränta, kr/m²	86	26	19	21	20
Underhållsfond, kr/m²	262	295	362	387	496
Lån, kr/m²	4 553	3 725	1 872	1 891	1 900

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	3 455 221	9 193 125	223 780
Disposition enl. årsstämmobeslut					223 780	-223 780
Reservering underhållsfond				504 000	-504 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-895 946	895 946	
Årets resultat						-411 022
Vid årets slut	403 314	0	0	3 063 275	9 808 851	-411 022

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	9 416 905
Årets resultat	-411 022
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-504 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	895 946
Summa	9 397 829

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **9 397 829**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-07-01	2021-07-01
		2023-06-30	2022-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 705 948	7 557 816
Övriga rörelseintäkter	Not 3	478 033	64 588
Summa rörelseintäkter		8 183 981	7 622 404
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 443 109	-5 299 674
Övriga externa kostnader	Not 5	-861 562	-860 829
Personalkostnader	Not 6	-179 093	-166 869
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 101 806	-771 785
Summa rörelsekostnader		-7 585 569	-7 099 157
Rörelseresultat		598 412	523 247
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 344	161
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 010 778	-299 628
Summa finansiella poster		-1 009 434	-299 467
Resultat efter finansiella poster		-411 022	223 780
Årets resultat		-411 022	223 780

Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	59 605 321	29 304 726
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	1 338 258	47 877
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	0	25 056 462
Summa materiella anläggningstillgångar		60 943 579	54 409 065
Summa anläggningstillgångar		60 943 579	54 409 065
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	36 367	0
Övriga fordringar	Not 14	116 617	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	405 378	378 308
Summa kortfristiga fordringar		558 362	378 308
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	6 312 415	6 018 063
Summa kassa och bank		6 312 415	6 018 063
Summa omsättningstillgångar		6 870 777	6 396 372
Summa tillgångar		67 814 356	60 805 437

Balansräkning

Belopp i kr	2023-06-30	2022-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	403 314	403 314	
Fond för yttre underhåll	3 063 275	3 455 221	
Summa bundet eget kapital	3 466 589	3 858 535	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	9 808 851	9 193 125	
Årets resultat	-411 022	223 780	
Summa fritt eget kapital	9 397 829	9 416 905	
Summa eget kapital	12 864 418	13 275 440	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	34 626 107	39 046 403
Summa långfristiga skulder		34 626 107	39 046 403
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	18 694 653	4 574 357
Leverantörsskulder	Not 18	529 301	3 038 291
Skatteskulder	Not 19	17 111	5 619
Övriga skulder	Not 20	0	1 977
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 082 765	863 350
Summa kortfristiga skulder		20 323 831	8 483 594
Summa eget kapital och skulder		67 814 356	60 805 437

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, 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

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Årsavgifter, bostäder	6 851 253	6 918 348
Hyror, lokaler	192 412	189 078
Hyror, garage	244 400	225 600
Hyror, p-platser	266 000	226 800
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-3 370	-568
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-463	-400
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-9 293	-1 042
Elavgifter	165 009	0
Summa nettoomsättning	7 705 948	7 557 816

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Balkonginglasning	408 800	0
Övriga ersättningar	32 212	30 791
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-8	-8
Övriga rörelseintäkter	37 029	33 805
Summa övriga rörelseintäkter	478 033	64 588

Not 4 Driftskostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Underhåll	-895 946	-1 300 936
Reparationer	-413 025	-336 665
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-286 266	-276 500
Försäkringspremier	-142 691	-133 871
Kabel- och digital-TV	-465 257	-440 844
Systematiskt brandskyddsarbete	-12 850	-13 004
Serviceavtal	-21 163	-2 541
Obligatoriska besiktningar	-108 239	-32 976
Snö- och halkbekämpning	-598 724	-323 379
Drift och förbrukning, övrigt	-1 201	0
Förbrukningsinventarier	-2 633	-642
Vatten	-459 837	-444 137
Fastighetsel	-427 351	-517 941
Uppvärmning	-1 372 168	-1 279 890
Sophantering och återvinning	-230 820	-193 013
Förvaltningsarvode drift	-4 936	-3 337
Summa driftskostnader	-5 443 109	-5 299 674

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-07-01	2021-07-01
	2023-06-30	2022-06-30
Förvaltningsarvode administration	-739 748	-671 531
IT-kostnader	-2 985	-2 670
Arvode, yrkesrevisorer	-23 431	-20 375
Övriga förvaltningskostnader	-30 503	-34 259
Kreditupplysningar	-3 602	-1 374
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-33 044	-76 118
Representation	-1 857	-550
Kontorsmateriel	-10 889	-10 673
Telefon och porto	-909	-31 201
Bankkostnader	-10 567	-10 287
Övriga externa kostnader	-4 028	-1 790
Summa övriga externa kostnader	-861 562	-860 829

Not 6 Personalkostnader

	2022-07-01	2021-07-01
	2023-06-30	2022-06-30
Styrelsearvoden	-44 000	-44 000
Sammanträdesarvoden	-54 500	-57 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-40 500	-29 625
Sociala kostnader	-40 093	-35 744
Summa personalkostnader	-179 093	-166 869

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

	2022-07-01	2021-07-01
	2023-06-30	2022-06-30
Avskrivning Byggnader	-840 990	-584 404
Avskrivning Markanläggningar	-110 540	-110 540
Avskrivningar tillkommande utgifter	-59 943	-59 943
Avskrivning Maskiner och inventarier	-16 898	-16 898
Avskrivning Installationer	-73 435	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 101 806	-771 785

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-07-01	2021-07-01
	2023-06-30	2022-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	938	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	9
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	209	152
Övriga ränteintäkter	197	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 344	161

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-07-01	2021-07-01
	2023-06-30	2022-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-1 010 778	-299 623
Övriga räntekostnader	0	-5
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 010 778	-299 628

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Byggnader	36 412 823	36 412 823
Mark	7 905 000	7 905 000
Tillkommande utgifter	3 509 546	3 509 546
Markanläggning	4 726 975	4 726 975
	52 554 344	52 554 344
Årets anskaffningar		
Byggnader	31 312 068	0
	31 312 068	0
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar byggnader	-892 196	0
	-892 196	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	82 974 216	52 554 344
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-18 759 167	-18 174 762
Tillkommande utgifter	-2 109 319	-2 049 376
Markanläggningar	-2 381 133	-2 270 594
	-23 249 619	-22 494 732
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-840 990	-584 404
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-59 943	-59 943
Årets avskrivning markanläggningar	-110 540	-110 540
	-1 011 473	-754 887
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-24 261 092	-23 249 619
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Nedskrivningar hänförliga till sålda/ut rangerade fastigheter	892 196	0
	892 196	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	59 605 322	29 304 726
Varav		
Byggnader	48 124 735	17 653 657
Mark	7 905 000	7 905 000
Tillkommande utgifter	1 340 284	1 400 227
Markanläggningar	2 235 303	2 345 842

Taxeringsvärden

Bostäder	186 000 000	186 000 000
Lokaler	3 346 000	3 346 000

Totalt taxeringsvärde	189 346 000	189 346 000
<i>varav byggnader</i>	<i>117 500 000</i>	<i>117 500 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>71 846 000</i>	<i>71 846 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	283 357	283 357
Installationer	133 963	133 963
	417 320	417 320
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	1 380 714	0
	1 380 714	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 798 034	417 320

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Inventarier och verktyg	-235 480	-218 582
Installationer	-133 963	-133 963
	-369 443	-352 545

Årets avskrivningar

Inventarier och verktyg	-16 898	-16 898
Installationer	-73 435	0
	-90 333	-16 898

Akkumulerade avskrivningar

Inventarier och verktyg	-252 378	-235 480
Installationer	-207 398	-133 963
	-459 776	-369 443

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	1 338 258	47 877
--	------------------	---------------

Varav

Inventarier och verktyg	30 979	47 877
Installationer	1 307 279	0

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2023-06-30	2022-06-30
Pågående om- och tillbyggnader	0	25 056 462
Summa pågående ny- och ombyggnation samt förskott	0	25 056 462

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-06-30	2022-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	36 367	-90
Kundfordringar	0	90
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	36 367	0

Not 14 Övriga fordringar

	2023-06-30	2022-06-30
Skattefordringar	116 128	0
Skattekonto	489	0
Summa övriga fordringar	116 617	0

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	73 492	69 199
Förutbetalda driftkostnader	26 133	23 438
Förutbetalt förvaltningsarvode	192 358	169 359
Förutbetald kabel-tv-avgift	113 395	110 531
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	5 782
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	405 378	378 308

Not 16 Kassa och bank

	2023-06-30	2022-06-30
Bankmedel	6 167 611	5 863 005
Transaktionskonto	144 804	155 059
Summa kassa och bank	6 312 415	6 018 063

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-06-30	2022-06-30
Inteckningslån	53 320 760	43 620 760
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-300 000	-300 000
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-18 394 653	-4 274 357
Långfristig skuld vid årets slut	34 626 107	39 046 403

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SEB	4,81%	2024-01-28	2 485 000,00	0,00	0,00	2 485 000,00
SEB	0,95%	2023-10-28	5 909 653,00	0,00	0,00	5 909 653,00
SEB	4,57%	2024-04-28	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
SEB	5,00%	2024-07-28	0,00	10 000 000,00	0,00	10 000 000,00
SEB	0,66%	2024-11-28	2 676 750,00	0,00	0,00	2 676 750,00
SEB	0,91%	2024-11-28	12 000 000,00	0,00	0,00	12 000 000,00
SEB	1,19%	2025-03-28	3 350 000,00	0,00	0,00	3 350 000,00
SEB	4,23%	2026-05-28	1 789 357,00	0,00	0,00	1 789 357,00
SEB	1,25%	2027-10-28	5 410 000,00	0,00	300 000,00	5 110 000,00
Summa			43 620 760,00	10 000 000,00	300 000,00	53 320 760,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SEB lån om 2 485 000 kr, 5 909 653 kr samt 10 000 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Då lånen redovisas som kortfristiga skulder påverkar det nyckeltalet föreningens likviditet. Vi har därför valt att även redovisa ett alternativt nyckeltal för likviditet, exklusive de kortfristiga lånen, i förvaltningsberättelsen.

Not 18 Leverantörsskulder

	2023-06-30	2022-06-30
Leverantörsskulder	373 239	3 038 291
Ej reskontraförda leverantörsskulder	156 062	0
Summa leverantörsskulder	529 301	3 038 291

Not 19 Skatteskulder

	2023-06-30	2022-06-30
Skatteskulder	17 111	5 619
Summa skatteskulder	17 111	5 619

Not 20 Övriga skulder

	2023-06-30	2022-06-30
Övriga skulder	0	90
Skuld för moms	0	1 887
Summa övriga skulder	0	1 977

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna räntekostnader	33 245	10 422
Upplupna driftskostnader	38 929	41 855
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	221 033	68 728
Upplupna elkostnader	35 949	31 955
Upplupna vattenavgifter	0	37 159
Upplupna värmekostnader	47 928	45 424
Upplupna kostnader för renhållning	1 183	14 666
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	6 254
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 920	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	690 579	606 887
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 082 765	863 350

Not 22 Ställda säkerheter

	2023-06-30	2022-06-30
Företagsinteckning	53 846 300	53 846 300

Not 23 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 24 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

Marika Forsling

Marianne Rutberg

Jonas Granlund

Simon Lundström

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Frida Lundgren
Auktoriserad revisor

Fredrik Huhtamäki
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 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

