

# Årsredovisning

Bostadsrättsförening  
Skogsbrynet Umeå  
Org nr: 794000-1808

2023-07-01 – 2024-06-30





---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	13
Noter.....	14

## Bilagor

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening  
Skogsbrynet Umeå får härmed  
upprätta årsredovisning för  
räkenskapsåret

2023-07-01 till 2024-06-30

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

## Verksamheten

### Verksamhetsåret i korthet

Efter flera år med större projekt i föreningen så har detta verksamhetsår inneburit att vårda och underhålla vår fastighet och utemiljö. Åtgärder som framkommit vid slutbesiktning av balkongprojektet och installationen av nya laddboxar till våra bilplatser har genomförts.

Under året har föreningen upphandlat nytt femårigt avtal för bredband, internet och TV vilket medfört kraftigt minskade kostnader. Tele 2 är från och med januari 2024 ny leverantör till föreningen. Bytet av leverantör genomfördes utan större komplikationer och har fungerat bra även om det för oss medlemmar innebär en viss omställning i privat hantering av internet och TV i hemmet.

Vår samlingslokal som används flitigt av våra medlemmar vid födelsedagskalas och andra trevliga tillfällen har fräschats upp med ommålning och stämningsskapande åtgärder.

I enlighet med beslut från tidigare årsstämma har Riksbyggen med uppdrag från styrelsen utrett olika möjligheter till energibesparande åtgärder för föreningen relaterat till uppvärmning och ventilation. Denna utredning ger bra underlag för framtida eventuella investeringar inom detta område.

Efter beslut på föregående års årsstämma har en hjärtstartare köpts in och installerats i värmeskåp i miljöhuset.

Ekonomiskt har verksamhetsåret inneburit högre energipriser, ökad inflation och ökade räntekostnader. Kostnaderna för drift och underhåll för våra fastigheter har därmed ökat kraftigt. För att möta dessa ökade kostnader beslutade styrelsen att höja årsavgiften med 6,5 % från och med 1 september 2023. I och med dessa kraftiga och enligt tidigare prognoser från Riksbanken, oväntade höjningar av låneräntorna så har lånekostnaden för de lån som finansierade investeringen av ombyggnation av våra balkonger ökat mer än vad som förutspåddes då lånen tecknades. En höjning av balkongavgiften med 150 kr/mån beslutades därför från och med 1 september 2023.

Vid årsstämman i november 2022 informerade styrelsen medlemmarna om att det fanns risk för höjning av balkongavgiften om Riksbanken skulle fortsätta att kraftigt höja styrräntan vilket tyvärr också blev fallet.

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.

Föreningens trivselgrupp har arrangerat flera trevliga kvällar för våra medlemmar där vi kunnat träffas i trevlig samvaro och intressanta samtal mellan nya och äldre medlemmar och grannar.

Styrelsen tackar också de ca 40 medlemmar i föreningen som arbetade en försommarkväll med att vårstäda vår utemiljö inför sommaren för att göra den redo för sommarens lek, vila, samvaro, fika och grillkvällar.



Samarbetet med vår förvaltare Riksbyggen har fungerat mycket bra under verksamhetsåret både vad avser administrativa tjänster och fastighetsförvaltning. Fastighetsskötsel har genomförts på ett mycket bra sätt enligt vårt avtal. Lokalvården i trapphus och gemensamhetsytor har också 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. Bostadsrättsföreningen registrerades 1959-01-19 och ekonomiska plan upprättades 1964-02-17. Nuvarande stadgar registrerades 2022-03-17.

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 1 466 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 060 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
Antal carportplatser	42



Bostäder bostadsrätt	10 819 m <sup>2</sup>
<b>Total bostadsarea</b>	<b>10 819 m<sup>2</sup></b>

Garagelokaler	752 m <sup>2</sup>
Lokaler hyresrätt	210 m <sup>2</sup>
<b>Total lokalarea</b>	<b>962 m<sup>2</sup></b>

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:

- 2023-24: Vissa nyplanteringar. Ommålning av samlingslokal.
- 2022-23: Färdigställande av utbyggda och inglasade balkonger. Byte av motorvärmarecentraler 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 rörkrokar 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 trädelysning.
- 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 motorvärmareplatser.
- 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 elbilsaddning.
  - 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 motorvärmareplatser.
  - Laddstationer för elbilsaddning på samtliga bilplatser i föreningen.
  - Varmgarage för cyklar
  - Användande av gräsklipprobot istället för 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

### Senast genomförda besiktningar och service:

Brand och skyddsutrustning: 2023-11-27.

Besiktning lekplats 2023-05-03

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

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

Stadseenlig fastighetsbesiktning: 2024-06-03.

### 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:

- Underhåll rörschakt för värme och vatten
- Underhåll avloppsrör under markplan.
- Underhåll skyddsrum i enlighet med besiktning

### Åtgärder efter beslut på årsstämma:

- Utredning om tänkbara energibesparande investeringar

### Avtal om teknisk och administrativ förvaltning

Föreningen har under verksamhetsåret 2023–2024 haft fortsatt avtal med 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 har under verksamhetsåret funnits med:

- OCAB, fastighetsjour.
- Avarn, jour vid anmälda störningar under nätter och helger
- Securitas, 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 210 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 20 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 21 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 209 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 september 2023 då avgifterna höjdes med 6,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 6 % fr.o.m. 1 september 2024.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 669 kr/m<sup>2</sup>/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 18 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 16 st.)

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

### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Gunnar Olofsson	Ordförande	2025
Britt-Marie Granberg	Sekreterare	2024
Kerstin Henriksson	Vice ordförande	2025
Marianne Rutberg	Ledamot	2025
Marika Forsling	Ledamot	2024
Josefine Söderberg	Ledamot	2024
Pernilla Abrahamsson	Ledamot	2025

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Abraham Belay	Suppleant	2024
Sanna Åslin	Suppleant	2024

### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2024
Fredrik Huhtamäki	Förtroendevald revisor	2024

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Johan Borssén	2024

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Eva Lindgren	2024
Eva Norsten	2024
Malin Carnérus	2024

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



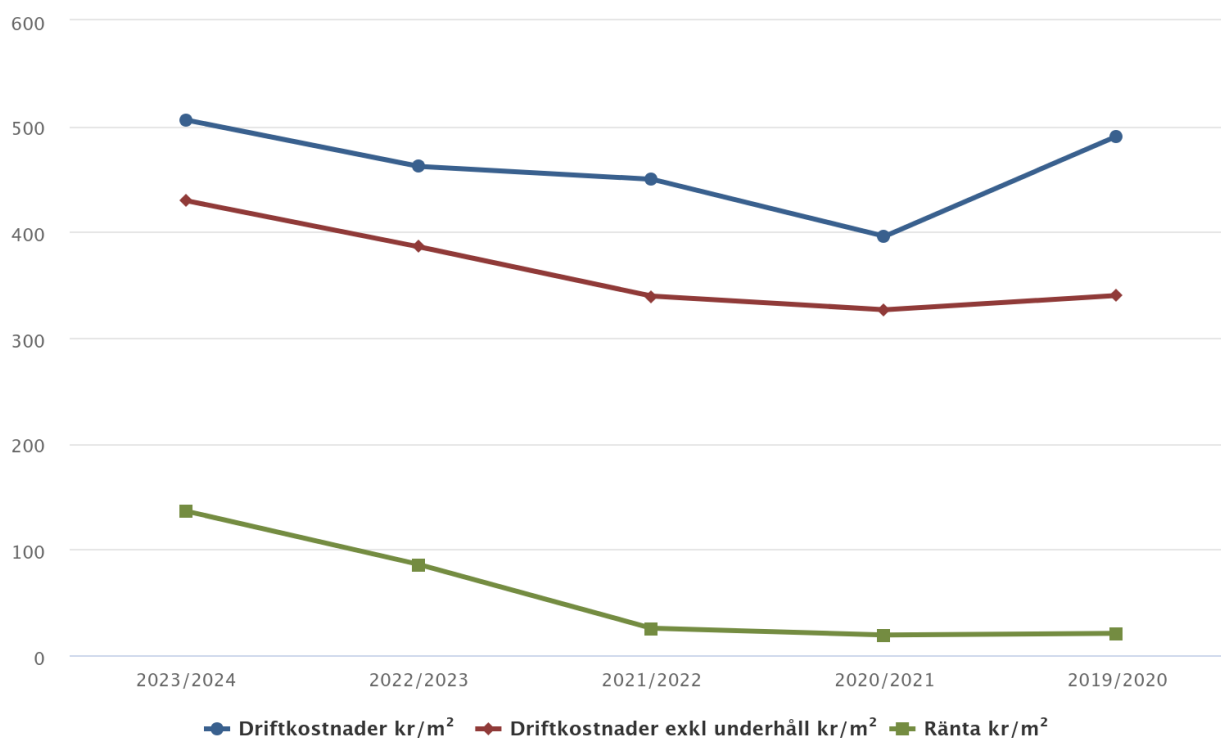


## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	8 268	7 706	7 558	7 555	7 552
Resultat efter finansiella poster*	-405	-411	224	1 038	-102
Soliditet %*	19	19	22	36	34
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	89	91	91	91	91
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	790	686	639	639	639
Energikostnad kr/kvm*	216	192	190	185	183
Sparande kr/kvm*	166	135	195	222	204
Skuldsättning kr/kvm*	4 501	4 526	3 703	1 861	1 880
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 901	4 928	4 032	2 026	2 047
Räntekänslighet %*	6,2	7,2	6,3	3,2	3,2

\* obligatoriska nyckeltal



## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår även balkonginglasning och individuell mätning och debitering (IMD) av el.

### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

### Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

### Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

## Upplysning vid förlust:

Årets förlust kan härledas till framför allt ökade räntekostnader, driftkostnader samt avskrivningar.

För att bedöma föreningens kapacitet att finansiera kommande utbyten av byggnadsdelar och planerat underhåll, jämförs sparandet per kvadratmeter med det rekommenderade sparandet enligt underhållsplanen. För närvarande ligger föreningens sparande på 166 kr/kvm, vilket är lägre än det rekommenderade sparandet på 325 kr/kvm. Detta indikerar att föreningen inte uppfyller sitt sparande enligt den 30-åriga underhållsplanen.

Under budgetarbetet våren 2024 genomfördes en viss justering för detta genom en avgiftshöjning på 6 % från och med den 1 september 2024. För att nå det rekommenderade sparandet enligt underhållsplanen, samt att klara ett positivt kassaflöde kommer föreningen under det kommande budgetarbetet för 2025 att granska och eventuellt justera både intäkter och kostnader ytterligare.



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	403 314	0	0	3 063 275	9 808 851	-411 022
Disposition enl. årsstämmobeslut					-411 022	411 022
Reservering underhållsfond				702 000	-702 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-898 064	898 064	
Årets resultat						-405 433
<b>Vid årets slut</b>	<b>403 314</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 867 211</b>	<b>9 593 893</b>	<b>-405 433</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	9 397 829
Årets resultat	-405 433
Årets fondreservering enligt stadgarna	-702 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	898 064
<b>Summa</b>	<b>9 188 460</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **9 188 460**

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-07-01	2022-07-01
		2024-06-30	2023-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	8 267 790	7 705 948
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 334 347	478 033
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>9 602 137</b>	<b>8 183 981</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-5 959 030	-5 443 109
Övriga externa kostnader	Not 5	-912 843	-861 562
Personalkostnader	Not 6	-148 051	-179 093
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 465 852	-1 101 806
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 485 776</b>	<b>-7 585 569</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 116 360</b>	<b>598 412</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	83 156	1 344
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 604 949	-1 010 778
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 521 793</b>	<b>-1 009 434</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-405 433</b>	<b>-411 022</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-405 433</b>	<b>-411 022</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
<strong>TILLGÅNGAR</strong>			
<strong>Anläggningstillgångar</strong>			
<strong>Materiella anläggningstillgångar</strong>			
Byggnader och mark	Not 10	59 475 355	59 605 321
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	1 204 608	1 338 258
<strong>Summa materiella anläggningstillgångar</strong>		<strong>60 679 963</strong>	<strong>60 943 579</strong>
<strong>Summa anläggningstillgångar</strong>		<strong>60 679 963</strong>	<strong>60 943 579</strong>
<strong>Omsättningstillgångar</strong>			
<strong>Kortfristiga fordringar</strong>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	88 781	36 367
Övriga fordringar	Not 13	109 391	116 617
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	467 096	405 378
<strong>Summa kortfristiga fordringar</strong>		<strong>665 268</strong>	<strong>558 362</strong>
<strong>Kassa och bank</strong>			
Kassa och bank	Not 15	5 887 494	6 312 415
<strong>Summa kassa och bank</strong>		<strong>5 887 494</strong>	<strong>6 312 415</strong>
<strong>Summa omsättningstillgångar</strong>		<strong>6 552 762</strong>	<strong>6 870 777</strong>
<strong>Summa tillgångar</strong>		<strong>67 232 725</strong>	<strong>67 814 356</strong>



# Balansräkning

Belopp i kr	2024-06-30	2023-06-30	
<strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>			
<strong>Eget kapital</strong>			
<strong>Bundet eget kapital</strong>			
Medlemsinsatser	403 314	403 314	
Fond för yttre underhåll	2 867 211	3 063 275	
<strong>Summa bundet eget kapital</strong>	<strong>3 270 525</strong>	<strong>3 466 589</strong>	
<strong>Fritt eget kapital</strong>			
Balanserat resultat	9 593 893	9 808 851	
Årets resultat	-405 433	-411 022	
<strong>Summa fritt eget kapital</strong>	<strong>9 188 460</strong>	<strong>9 397 829</strong>	
<strong>Summa eget kapital</strong>	<strong>12 458 985</strong>	<strong>12 864 418</strong>	
<strong>SKULDER</strong>			
<strong>Långfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	6 299 357	34 626 107
<strong>Summa långfristiga skulder</strong>		<strong>6 299 357</strong>	<strong>34 626 107</strong>
<strong>Kortfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	46 721 403	18 694 653
Leverantörsskulder	Not 17	633 602	529 301
Skatteskulder	Not 18	23 671	17 111
Övriga skulder	Not 19	1 400	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 094 307	1 082 765
<strong>Summa kortfristiga skulder</strong>		<strong>48 474 383</strong>	<strong>20 323 831</strong>
<strong>Summa eget kapital och skulder</strong>		<strong>67 232 725</strong>	<strong>67 814 356</strong>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
<strong>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</strong>		
Rörelseresultat	1 116 360	598 412
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 465 852	1 101 806
	<b>2 582 213</b>	<b>1 700 217</b>
Erhållen ränta	5 488	1 344
Erlagd ränta	-1 601 820	-987 955
<strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</strong>	<b>985 880</b>	<b>713 607</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-29 238	-180 053
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	120 674	-2 302 882
<strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten</strong>	<b>1 077 315</b>	<b>-1 769 328</b>
<strong>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</strong>		
Investeringar i byggnader och mark	-1 202 236	-31 312 068
Investeringar i inventarier	0	-1 380 714
Investeringar i pågående byggnation	0	25 056 462
<strong>Kassaflöde från investeringsverksamheten</strong>	<b>-1 202 236</b>	<b>-7 636 320</b>
<strong>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</strong>		
Amortering av lån	-300 000	-300 000
Upptagna lån	0	10 000 000
<strong>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</strong>	<b>-300 000</b>	<b>9 700 000</b>
<strong>ÅRETS KASSAFLÖDE</strong>		
Årets kassaflöde	-424 921	294 352
Likvida medel vid årets början	6 312 415	6 018 063
Likvida medel vid årets slut	5 887 494	6 312 415



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

### 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

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Årsavgifter, bostäder	7 236 576	6 851 253
Hyror, lokaler	218 011	192 412
Hyror, garage	253 800	244 400
Hyror, p-platser	285 600	266 000
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-8 796	-3 370
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-463
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-16 228	-9 293
Elavgifter	298 827	165 009
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>8 267 790</b>	<b>7 705 948</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Balkonginglasning	1 008 000	408 800
Övriga ersättningar	66 275	32 212
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-13	-8
Övriga rörelseintäkter	11 938	37 029
Försäkringsersättningar	248 147	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>1 334 347</b>	<b>478 033</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Underhåll	-898 064	-895 946
Reparationer	-535 589	-413 025
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-294 260	-286 266
Försäkringspremier	-154 333	-142 691
Kabel- och digital-TV	-412 314	-465 257
Systematiskt brandskyddsarbete	-16 761	-12 850
Serviceavtal	-69 305	-21 163
Obligatoriska besiktningar	-62 110	-108 239
Bevakningskostnader	-2 031	0
Snö- och halkbekämpning	-634 061	-598 724
Drift och förbrukning, övrigt	-14 124	-1 201
Förbrukningsinventarier	-38 258	-2 633
Vatten	-485 355	-459 837
Fastighetsel	-517 440	-427 351
Uppvärmning	-1 539 075	-1 372 168
Sophantering och återvinning	-269 265	-230 820
Förvaltningsarvode drift	-16 685	-4 936
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-5 959 030</b>	<b>-5 443 109</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2023-07-01</b>	<b>2022-07-01</b>
	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
Förvaltningsarvode administration	-786 260	-739 748
IT-kostnader	-3 884	-2 985
Arvode, yrkesrevisorer	-24 875	-23 431
Övriga försäljningskostnader	-11 770	0
Övriga förvaltningskostnader	-21 535	-30 503
Kreditupplysningar	-11 057	-3 602
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-31 841	-33 044
Representation	-1 223	-1 857
Kontorsmateriel	-8 398	-10 889
Telefon och porto	0	-909
Bankkostnader	-11 202	-10 567
Övriga externa kostnader	-800	-4 028
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-912 843</b>	<b>-861 562</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2023-07-01</b>	<b>2022-07-01</b>
	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
Styrelsearvoden	-44 000	-44 000
Sammanträdesarvoden	-49 500	-54 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-21 375	-40 500
Sociala kostnader	-33 176	-40 093
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-148 051</b>	<b>-179 093</b>

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

	<b>2023-07-01</b>	<b>2022-07-01</b>
	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
Avskrivning Byggnader	-1 161 719	-840 990
Avskrivning Markanläggningar	-110 540	-110 540
Avskrivningar tillkommande utgifter	-59 943	-59 943
Avskrivning Maskiner och inventarier	-16 898	-16 898
Avskrivning Installationer	-116 753	-73 435
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 465 852</b>	<b>-1 101 806</b>



**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2023-07-01</b>	<b>2022-07-01</b>
	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
Ränteintäkter från bankkonton	82 442	938
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	495	209
Övriga ränteintäkter	219	197
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>83 156</b>	<b>1 344</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2023-07-01</b>	<b>2022-07-01</b>
	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-1 604 949	-1 010 778
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-1 604 949</b>	<b>-1 010 778</b>



**Not 10 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	66 832 695	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
	<b>82 974 216</b>	<b>52 554 344</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Byggnader	1 202 236	31 312 068
	<b>1 202 236</b>	<b>31 312 068</b>
<b>Avyttringar och utrangeringar</b>		
Avyttring och utrangeringar byggnader	0	-892 196
	<b>0</b>	<b>-892 196</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>84 176 452</b>	<b>82 974 216</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-18 707 960	-18 759 167
Tillkommande utgifter	-2 169 262	-2 109 319
Markanläggningar	-2 491 673	-2 381 133
	<b>-23 368 895</b>	<b>-23 249 619</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-1 161 719	-840 990
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-59 943	-59 943
Årets avskrivning markanläggningar	-110 540	-110 540
	<b>-1 332 202</b>	<b>-1 011 473</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-24 701 097</b>	<b>-24 261 092</b>
<b>Akkumulerade upp- och nedskrivningar</b>		
Nedskrivningar hänförliga till sålda/uttrangerade fastigheter	0	892 196
	<b>0</b>	<b>892 196</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>59 475 356</b>	<b>59 605 322</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	48 165 252	48 124 735
Mark	7 905 000	7 905 000
Tillkommande utgifter	1 280 341	1 340 284
Markanläggningar	2 124 763	2 235 303



## Taxeringsvärden

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

<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>189 346 000</b>	<b>189 346 000</b>
<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

	2024-06-30	2023-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	283 357	283 357
Installationer	1 514 677	133 963
	<b>1 798 034</b>	<b>417 320</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	0	1 380 714
	<b>0</b>	<b>1 380 714</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>1 798 034</b>	<b>1 798 034</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-252 378	-235 480
Installationer	-207 398	-133 963
	<b>-459 776</b>	<b>-369 443</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-16 898	-16 898
Installationer	-116 753	-73 435
	<b>-133 651</b>	<b>-90 333</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-269 276	-252 378
Installationer	-324 151	-207 398
	<b>-593 426</b>	<b>-459 776</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>1 204 608</b>	<b>1 338 258</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	14 082	30 979
Installationer	1 190 526	1 307 279



**Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
Avgifts- och hyresfordringar	88 781	36 367
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>88 781</b>	<b>36 367</b>

**Not 13 Övriga fordringar**

	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
Skattefordringar	5 185	116 128
Skattekonto	708	489
Momsfordringar	16 691	0
Andra kortfristiga fordringar	86 807	0
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>109 391</b>	<b>116 617</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
Upplupna ränteintäkter	77 668	0
Förutbetalda försäkringspremier	80 841	73 492
Förutbetalda driftkostnader	27 837	26 133
Förutbetalt förvaltningsarvode	205 547	192 358
Förutbetald kabel-tv-avgift	75 203	113 395
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>467 096</b>	<b>405 378</b>

**Not 15 Kassa och bank**

	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
Bankmedel	5 763 366	6 167 611
Transaktionskonto	124 128	144 804
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>5 887 494</b>	<b>6 312 415</b>



## Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	53 020 760	53 320 760
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-300 000	-300 000
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-46 421 403	-18 394 653
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>6 299 357</b>	<b>34 626 107</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	1,25%	2024-01-28	2 485 000,00	-2 485 000,00	0,00	0,00
SEB	4,09%	2025-04-28	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
SEB	4,22%	2025-01-28	0,00	2 485 000,00	0,00	2 485 000,00
SEB	4,20%	2024-10-28	5 909 653,00	0,00	0,00	5 909 653,00
SEB	4,60%	2024-07-28	10 000 000,00	0,00	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	5 110 000,00	0,00	300 000,00	4 810 000,00
<b>Summa</b>			<b>53 320 760,00</b>	<b>0,00</b>	<b>300 000,00</b>	<b>53 020 760,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SEB lån om 10 000 000 kr; 2 485 000 kr; 5 909 653 kr; 10 000 000 kr; 2 676 750 kr; 12 000 000 kr och 3 350 000 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.

## Not 17 Leverantörsskulder

	2024-06-30	2023-06-30
Leverantörsskulder	285 032	373 239
Ej reskontraförda leverantörsskulder	348 570	156 062
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>633 602</b>	<b>529 301</b>

## Not 18 Skatteskulder

	2024-06-30	2023-06-30
Skatteskulder	23 671	17 111
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>23 671</b>	<b>17 111</b>



**Not 19 Övriga skulder**

	2024-06-30	2023-06-30
Övriga skulder	1 400	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>1 400</b>	<b>0</b>

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna räntekostnader	36 374	33 245
Upplupna driftskostnader	36 293	38 929
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	109 244	221 033
Upplupna elkostnader	81 741	35 949
Upplupna vattenavgifter	41 398	0
Upplupna värmekostnader	46 038	47 928
Upplupna kostnader för renhållning	21 617	1 183
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 510	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 638	13 920
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	709 455	690 579
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 094 307</b>	<b>1 082 765</b>

**Not 21 Ställda säkerheter**

	2024-06-30	2023-06-30
Företagsinteckning	53 846 300	53 846 300

**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

---

Pernilla Abrahamsson

---

Josefine Söderberg

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 planerliga 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.

---

# Bostadsrättsförening Skogsbrynet Umeå

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Bostadsrättsförening 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](http://www.riksbyggen.se)



# Verifikat

Transaktion 09222115557528972926





## Dokument

<p>Årsredovisning 2023-2024 Brf Skogsbrynet Umeå Huvuddokument 29 sidor Startades 2024-10-09 10:17:54 CEST (+0200) av Ann Ciciolla (AC) Färdigställt 2024-10-18 10:46:30 CEST (+0200)</p>	<p>Revisionsberättelse skogsbrynet Bilaga 1 2 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Ann Ciciolla (AC)</p>
---	--

## Initierare

<p>Ann Ciciolla (AC) Riksbyggen ann.ciciolla@riksbyggen.se</p>
--

## Signerare

<p>Gunnar Olofsson (GO) olofsson.skogsbrynet@gmail.com</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "GUNNAR OLOFSSON" Signerade 2024-10-10 12:10:40 CEST (+0200)</p>	<p>Britt-Marie Granberg (BG) britt.m.granberg@gmail.com</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Britt-Marie Granberg" Signerade 2024-10-10 18:07:35 CEST (+0200)</p>
<p>Josefine Söderberg (JS) josefine_soderberg@hotmail.com</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Josefine Helena Söderberg" Signerade 2024-10-13 21:31:30 CEST (+0200)</p>	<p>Kerstin Henriksson (KH) skogsbrynethenke@gmail.com</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KERSTIN HENRIKSSON" Signerade 2024-10-09 12:30:59 CEST (+0200)</p>



# Verifikat

Transaktion 09222115557528972926

Marianne Rutberg (MR)  
marianne.rutberg@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"SONJA MARIANNE RUTBERG"  
Signerade 2024-10-14 09:37:29 CEST (+0200)

Marika Forsling (MF)  
marika.skogsbrynet@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva  
Marika Forsling"  
Signerade 2024-10-10 21:53:49 CEST (+0200)

Pernilla Abrahamsson (PA)  
pernillaabrahamsson1972@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"PERNILLA ABRAHAMSSON"  
Signerade 2024-10-10 09:06:00 CEST (+0200)

Fredrik Huhtamäki (FH)  
fredrik.huhtamaki@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Fredrik Johannes Huhtamäki"  
Signerade 2024-10-17 20:15:37 CEST (+0200)

Frida Lundgren (FL)  
frida.lundgren@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"FRIDA LUNDGREN"  
Signerade 2024-10-18 10:46:30 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557528972926

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





# 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 2023-07-01—2024-06-30.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd 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 revisorsd 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd 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 misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, 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 utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd 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 2023-07-01—2024-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 fortlöpande 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 försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd 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 dag som framgår av vår elektroniska signatur.

KPMG AB

Frida Lundgren  
Auktoriserad revisor

Fredrik Huhtamäki  
Förtroendevald revisor