

Styrelsen för Brf Skogsbrynet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2016-06-29.

Föreningens fastighet, Noret 482:2-3, bebyggdes 1989 av Skanska och är belägen i Mora kommun. På fastigheten finns 17 st bostadshus innehållande 40 lägenheter. Dessutom finns 5 förrådsbyggnader och 40 carportplatser.

Lägenhetsfördelning:

12 st	2 rum och kök	
20 st	3½ rum och kök	
8 st	5 rum och kök	Total bostadsyta: 3 738 kvm

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för småhus baserat på 0,75 % av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 21,4 %. Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 18 373 246 (18 373 246) kronor.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Dalarnas Försäkringsbolag. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2020-05-11 bestått av:

Ordinarie	Ola Abrahamsson Sven-Yngve Käck Jenny Carsting	Ordförande avgick 2020-09-30
Suppleanter	Elsy Mattsson Andrew Gordon Wixner Christian Lindholm	ordinarie ledamot fr.o.m. 2020-09-30

Valda revisorer vid ordinarie stämma

Ordinarie	Catarina Hedbys
Suppleant	Sune Borgström

Valberedning	Bernt Frisk Åse Molin	Sammanställande
--------------	--------------------------	-----------------

Styrelsen har under året haft 7 st protokollförda sammanträden.
Vicevärd för föreningen har varit Lennart Hansson.

Den ekonomiska förvaltningen, där lägenhetsförteckning ingår, har utförts av Simpleko AB - en del av Riksbyggen. Fastighetsskötseln har ombesörjts av medlemmarna.

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

Fastighetens tekniska status

2005	Fjärrvärme, gästparkering, ventilationsbesiktning och åtgärder
2007	Målning av fönster
2009	Installation av timer till motorvärmare
2010	Energideklaration upprättad
2010	Genomgång av ventilation
2010	Målning av carport och cykelförråd
2011	Målning av lägenhetsförråd i egen regi
2011	Installation av centralantenn för marksänd mottagning
2012	Fiberinstallation till alla lägenheter
2012	Okulär besiktning av lägenheter genomförd av styrelsen
2012	Målning av lägenhetsdörrar samt förrådsdörrar
2012	Målning av hus 8-10, trapphus samt förråd
2013	Byte två väggar på cykelförråd efter skada
2013	Ny gunga på lekplatsen
2014	Nya brandvarnare till lägenheterna
2015	Genomgång av ventilation
2015	Byte ljuskällor utomhus till lågenergibelysning
2015	Asfaltering gästparkering
2016	Byte av vindskivor på carportar och underhåll av trapphus
2017	Utbyte av ventilationsaggregat
2018	Installation av kodlås samt byte glober för utomhusbelysning
2020	Målning av rödfärgade fasadytor

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 57 023 kronor. Planerat underhåll har utförts till en kostnad av 319 250 kronor.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 5 st överlåtelse ägt rum. Styrelsen har beviljat 1 st andrahandsupplåtelse. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 59 (58).

Inom parentes anges antal föregående år.

Årsavgifter

Årsavgifterna har inte höjts under 2020.

Årsavgifterna höjdes med 2 % den 1 juli 2019.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2021 = 1 190 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2021 = 476 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	2 845	2 815	2 789	2 789
Resultat efter finansiella poster (tkr)	366	596	313	-570
Soliditet (%)	16	15	12	11
Kassalikviditet (%)	193	163	99	121
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	650	550	550	500
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	1 429	879	564	1 227
Årsavgift bostäder kr/kvm per balansdag	715	715	701	701
Lån kr/kvm per balansdag	5 555	5 664	5 874	5 953
Elförbrukning kWh	85 172	86 734	91 133	89 418
Fjärrvärme kWh	283 100	339 545	348 392	358 452

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	1 960 028	879 295	285 409	595 885	3 720 617
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering till fond för yttre underhåll		550 000	-550 000		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		0	0		
Balanseras i ny räkning			595 885	-595 885	
Årets resultat				365 537	365 537
Belopp vid årets utgång	1 960 028	1 429 295	331 294	365 537	4 086 154

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	331 295
årets vinst	365 537
	696 832

disponeras så att	
reservering yttre reparationsfond	650 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond	319 250
i ny räkning överföres	-272 418
	696 832

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 845 499	2 815 152
Övriga rörelseintäkter		48 635	1 440
Summa rörelseintäkter		2 894 134	2 816 592
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 629 737	-1 257 180
Övriga externa kostnader	5	-100 879	-105 854
Personalkostnader	6	-50 673	-48 767
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-336 391	-336 391
Summa rörelsekostnader		-2 117 681	-1 748 192
Rörelseresultat		776 453	1 068 400
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 084	1 823
Räntekostnader och liknande resultatposter		-425 001	-474 337
Summa finansiella poster		-410 916	-472 514
Resultat efter finansiella poster		365 537	595 885
Resultat före skatt		365 537	595 885
Årets resultat		365 537	595 885

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	23 632 993	23 969 384
Summa materiella anläggningstillgångar		23 632 993	23 969 384
Summa anläggningstillgångar		23 632 993	23 969 384
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		21 907	26 284
Övriga fordringar	8	4 392	786 226
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	116 576	56 214
Summa kortfristiga fordringar		142 875	868 724
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 541 697	468 336
Summa kassa och bank		1 541 697	468 336
Summa omsättningstillgångar		1 684 572	1 337 061
SUMMA TILLGÅNGAR		25 317 565	25 306 445

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 960 028	1 960 028
Yttre reparationsfond		1 429 295	879 295
Summa bundet eget kapital		3 389 323	2 839 323
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		331 295	285 409
Årets resultat		365 537	595 885
Summa fritt eget kapital		696 832	881 295
Summa eget kapital		4 086 154	3 720 617
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	20 358 598	20 766 202
Summa långfristiga skulder		20 358 598	20 766 202
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	407 604	407 604
Leverantörsskulder		48 430	16 593
Skatteskulder		11 565	11 799
Övriga skulder	12	14 326	13 267
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	390 887	370 362
Summa kortfristiga skulder		872 812	819 625
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 317 565	25 306 445

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planenligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	100 år
-----------	--------

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	2 676 059	2 645 712
Internet	169 440	169 440
Övriga ersättningar och intäkter	2 115	1 440
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	6 151	0
Försäkringsersättningar	40 369	0
	2 894 134	2 816 592

Not 3 Underhållskostnader

	2020	2019
Löpande reparationer	57 023	111 892
Planerat underhåll	319 250	0
	376 273	111 892

Not 4 Driftkostnader

	2020	2019
Yttre skötsel	17 390	60 371
Fastighetsel	120 586	112 491
Uppvärmning	370 902	322 744
Vatten	143 457	124 351
Sophämtning	85 312	78 731
Fastighetsförsäkring	68 939	66 679
Självrisk/reparation försäkringsskador	112 569	68 934
Internet	169 484	169 538
Fastighetsavgift	141 450	141 450
Energideklarationer	23 375	0
	1 253 464	1 145 289

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Administration, kontor och övrigt	20 324	14 028
Revisionsarvode	1 000	1 000
Förvaltningsarvode	58 760	55 466
Övriga externa tjänster/kostnader	5 515	5 330
Övriga förbrukningsinventarier/material	15 280	30 030
	100 879	105 854

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvoden	24 000	22 000
Lön vicevärd	18 000	18 000
Sociala avgifter	8 673	8 767
	50 673	48 767

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	33 635 835	33 635 835
Ingående anskaffningsvärden mark	422 000	422 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 057 835	34 057 835
Ingående avskrivningar	-4 088 451	-3 752 060
Årets avskrivningar	-336 391	-336 391
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 424 842	-4 088 451
Ingående nedskrivningar	-6 000 000	-6 000 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-6 000 000	-6 000 000
Utgående redovisat värde	23 632 993	23 969 384
Taxeringsvärden byggnader	16 060 000	16 060 000
Taxeringsvärden mark	2 800 000	2 800 000
	18 860 000	18 860 000

Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkning skattekonto	45	51
Avräkningskonto Simpleko AB	4 347	786 175
	4 392	786 226

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	54 106	50 904
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	47 780	5 310
Förutbetalda arvoden Simpleko AB	14 690	0
	116 576	56 214

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	2,05	2022-01-30	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek	2,00	2021-12-30	10 571 993	10 679 597
Stadshypotek	2,05	2021-01-30	194 209	494 209
			20 766 202	21 173 806
Kortfristig del av långfristig skuld			-407 604	-407 604

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 728 182 kronor.

Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	33 634 000	33 634 000
	33 634 000	33 634 000

Not 12 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Källskatter	7 650	7 050
Sociala avgifter	6 676	6 217
	14 326	13 267

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	86 175	86 927
Förskottsbetalda hyror och avgifter	243 355	213 745
Upplupna driftskostnader	0	11 143
Upplupna uppvärmningskostnader	45 664	35 796
Upplupna elavgifter	15 693	10 233
Upplupna reparationer och underhållskostnader	0	12 519
	390 887	370 363

Mora den 2021-

Ola Abrahamsson
Ordförande

Andrew Tutt Wixner

Sven-Yngve Käck

Min revisionsberättelse har lämnats

Catarina Hedbys
Revisor