

Årsredovisning 2021

BRF SKOGSBRYNET

716456-8649



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF SKOGBRYNET

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:

Förvaltningsberättelse

Resultaträkning

Balansräkning

Noter

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1988-05-16.

Säte

Föreningen har sitt säte i Mora kommun.

Stadgar

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

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

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

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Dalarnas Försäkringsbolag.

Styrelsens sammansättning

Ola Abrahamsson	Ordförande
Käck Sven-Yngve	Sekreterare
Andrew Tutt Wixner	

Valberedning

Bernt Frisk och Åse Molin.

Revisorer

Catarina Hedbys Revisor

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

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 Installation dörrar
2021 Ny lekplats och rengöring av hängrännor inklusive översyn av tak.

Väsentliga händelser under räkenskapsåretLöpande reparationer har utförts till en kostnad av 75 425 kronor. Planerat underhåll har utförts till en kostnad av 510 956 kronor.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 59 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 61 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 846 882	2 845 499	2 815 152	2 788 896
Resultat efter fin. poster	91 556	365 537	595 885	313 060
Soliditet, %	17	16	15	12
Yttre fond	1 760 045	1 429 295	879 295	563 557
Taxeringsvärde	20 388 000	18 860 000	18 860 000	18 860 000
Bostadsyta, kvm	3 738	3 738	3 738	3 738
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	715	716	708	701
Lån per kvm bostadsyta, kr	5 384	5 555	5 664	5 874
Genomsnittlig skuldränta, %	2,03	2,03	2,20	2,60
Belåningsgrad, %	86,40	87,87	88,30	90,30

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	1 960 028	-	-	1 960 028
Fond, yttre underhåll	1 429 295	-	330 750	1 760 045
Balanserat resultat	331 295	365 537	-330 750	366 082
Årets resultat	365 537	-365 537	91 556	91 556
Eget kapital	4 086 154	0	91 556	4 177 711

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	366 082
Årets resultat	91 556
Totalt	<u>457 638</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	650 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-510 956
Balanseras i ny räkning	318 594
	<u>457 638</u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 846 882	2 853 765
Rörelseintäkter		-2	40 369
Summa rörelseintäkter		2 846 881	2 894 134
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-4	-1 846 693	-1 629 737
Övriga externa kostnader	5	-109 148	-100 879
Personalkostnader	6	-50 417	-50 673
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-336 540	-336 391
Summa rörelsekostnader		-2 342 798	-2 117 681
RÖRELSERESULTAT		504 082	776 453
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 610	14 084
Räntekostnader och liknande resultatposter		-415 136	-425 001
Summa finansiella poster		-412 526	-410 916
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		91 556	365 537
ÅRETS RESULTAT		91 556	365 537

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	7	23 296 453	23 632 993
Summa materiella anläggningstillgångar		23 296 453	23 632 993
 SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		23 296 453	23 632 993
 Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		0	21 907
Övriga fordringar	8	39	4 392
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	126 649	116 576
Summa kortfristiga fordringar		126 688	142 875
 <i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 343 358	1 541 697
Summa kassa och bank		1 343 358	1 541 697
 SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 470 046	1 684 572
 SUMMA TILLGÅNGAR		24 766 499	25 317 565

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 960 028	1 960 028
Fond för yttre underhåll		1 760 045	1 429 295
Summa bundet eget kapital		3 720 073	3 389 323
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		366 082	331 295
Årets resultat		91 556	365 537
Summa fritt eget kapital		457 638	696 832
SUMMA EGET KAPITAL		4 177 711	4 086 154
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10-11	0	20 358 598
Summa långfristiga skulder		0	20 358 598
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		20 127 092	407 604
Leverantörsskulder		74 512	48 430
Skatteskulder		10 292	11 565
Övriga kortfristiga skulder	12	4 590	14 326
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	372 302	390 887
Summa kortfristiga skulder		20 588 788	872 812
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 766 499	25 317 565

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Skogsbrynet har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	100 år
---------	--------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften är beräknad på 0,75% av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2021	2020
Årsavgifter, bostäder	2 671 968	2 676 059
Övriga intäkter	174 913	218 075
Summa	2 846 881	2 894 134

Not 3, Underhållskostnader	2021	2020
Löpande reparationer och underhåll	75 425	57 023
Planerat underhåll	510 956	319 250
Summa	586 381	376 273

Not 4, Driftkostnader	2021	2020
Energideklarationer	0	23 375
Fastighetsel	148 613	120 586
Fastighetsförsäkringar	74 413	68 939
Fastighetsskatt	152 910	141 450
Kabel-TV	174 002	169 484
Självrisker	6 289	112 569
Sophämtning	94 845	85 312
Uppvärmning	415 592	370 902
Vatten	151 754	143 457
Yttre skötsel	41 894	17 390
Summa	1 260 312	1 253 464

Not 5, Övriga externa kostnader	2021	2020
Ekonomisk förvaltning	59 227	58 760
Förbrukningsmaterial	21 664	14 473
Revisionsarvoden	1 000	1 000
Övriga förvaltningskostnader	27 256	26 647
Summa	109 148	100 879

Not 6, Personalkostnader	2021	2020
Löner, tjänstemän	18 000	18 000
Sociala avgifter	8 417	8 673
Styrelsearvoden	24 000	24 000
Summa	50 417	50 673

Not 7, Byggnad och mark	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	33 635 835	33 635 835
Ingående anskaffningsvärde mark	422 000	422 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>33 057 835</u>	<u>34 057 835</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-4 424 842	-4 088 451
Årets avskrivning	-336 540	-336 391
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-4 761 382</u>	<u>-4 424 842</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>23 296 453</u></u>	<u><u>23 632 993</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	422 000	422 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	17 268 000	16 060 000
Taxeringsvärde mark	3 120 000	2 800 000
Summa	20 388 000	18 860 000
Not 8, Övriga fordringar	2021-12-31	2020-12-31
Avräkning klientmedel	0	4 347
Skattekonto	39	45
Summa	39	4 392
Not 9, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Försäkringspremier	60 922	0
Förutbet försäkr premier	0	54 106
Förvaltning	15 011	14 690
Kabel-TV	42 360	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 356	47 780
Summa	126 649	116 576

Not 10, Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Stadshypotek AB	2021-12-30	2,00 %	10 127 092	10 571 993
Stadshypotek AB		1,15 %	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek AB	2021-01-30	2,05 %	0	194 209
Summa			20 127 092	20 766 202
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>20 127 092</i>	<i>407 604</i>

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

Not 11, Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	33 634 000	33 634 000
Summa	33 634 000	33 634 000

Not 12, Övriga skulder	2021-12-31	2020-12-31
Avräkning lagstadgade sociala avg.	0	6 676
Lagstadg soc avg lönesk	2 038	0
Personalens källskatt	2 250	7 650
Övriga kortfristiga skulder	302	0
Summa	4 590	14 326

Not 13, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
El	27 369	15 693
Förutbetalda avgifter/hyror	236 784	243 355
Uppl kostn räntor	52 165	0
Uppvärmning	0	45 664
Utgiftsräntor	0	86 175
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	55 984	0
Summa	372 302	390 887

Mora, 2022 - 04 - 26

Ort och datum

Andrew Tutt Wixner

Andrew Tutt Wixner

Kassör

Ola Abrahamsson

Ola Abrahamsson

Ordförande

Käck Sven-Yngve

Käck Sven-Yngve

Sekreterare

Min revisionsberättelse har lämnats 2022 - 04 - 26

Catarina Hedbys

Catarina Hedbys

Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE
för
Brf Skogsbrynet, org.nr. 716456-8649

Undertecknad revisor, som utsetts av ordinarie årsstämma 2021-05-18, får efter fullgjort uppdrag avge följande revisionsberättelse.

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna och styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2021.

Granskningen har utförts enligt god revisionssed.

Räkenskaperna är förda med ordning och noggrannhet. Då det under revisionen inte framkommit anledning till anmärkning, tillstyrker jag att:

- resultat och balansräkning fastställs
- styrelsen beviljas ansvarsfrihet för verksamhetsåret.

Mora 2022-04-25



Catarina Hedbys