

Årsredovisning 2022

Brf Skogsbrynet

716456-8649



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF SKOGSBRYNET

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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
Christian Lindholm	Kassör

Valberedning

Bernt Frisk och Åse Molin.

Revisorer

Catarina Hedbys	Revisor
Sune Borgström	Revisorsuppleant

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4 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.
2021 Rengöring ventilationskanaler
2022 Byte belysning carportar
2022 Målning parkeringslinjer

Väsentliga händelser under räkenskapsåretLöpande reparationer har utförts till en kostnad av 155 331 kronor. Planerat underhåll har utförts till en kostnad av 75 533 kronor.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 61 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 848 476	2 846 882	2 845 499	2 815 152
Resultat efter fin. poster	629 968	91 556	365 537	595 885
Soliditet, %	19	17	16	15
Yttre fond	1 899 089	1 760 045	1 429 295	879 295
Taxeringsvärde	20 388 000	20 388 000	18 860 000	18 860 000
Bostadsyta, kvm	3 738	3 738	3 738	3 738
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	715	715	716	708
Lån per kvm bostadsyta, kr	5 281	5 384	5 555	5 664
Genomsnittlig skuldränta, %	1,19	2,03	2,03	2,20
Belåningsgrad, %	85,97	86,40	87,87	88,30

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

Förändringar i eget kapital

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	1 960 028	-	-	1 960 028
Fond, yttre underhåll	1 760 045	-	139 044	1 899 089
Balanserat resultat	366 082	91 556	-139 044	318 594
Årets resultat	91 556	-91 556	629 968	629 968
Eget kapital	4 177 711	0	629 968	4 807 679

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	318 594
Årets resultat	629 968
Totalt	<u>948 563</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt
följande

Reservering fond för yttre underhåll	650 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-75 533
Balanseras i ny räkning	374 096
	<u><u>948 563</u></u>

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 848 476	2 846 882
Rörelseintäkter		1	-2
Summa rörelseintäkter		2 848 477	2 846 881
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-4	-1 505 182	-1 846 693
Övriga externa kostnader	5	-104 772	-109 148
Personalkostnader	6	-57 029	-50 417
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-343 785	-336 540
Summa rörelsekostnader		-2 010 767	-2 342 798
RÖRELSERESULTAT		837 710	504 082
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		28 633	2 610
Räntekostnader och liknande resultatposter		-236 374	-415 136
Summa finansiella poster		-207 741	-412 526
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		629 968	91 556
ÅRETS RESULTAT		629 968	91 556

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	7	23 000 966	23 296 453
Summa materiella anläggningstillgångar		23 000 966	23 296 453
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		23 000 966	23 296 453
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	2 716	39
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	133 533	126 649
Summa kortfristiga fordringar		136 249	126 688
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 823 149	1 343 358
Summa kassa och bank		1 823 149	1 343 358
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 959 398	1 470 046
SUMMA TILLGÅNGAR		24 960 364	24 766 499

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 960 028	1 960 028
Fond för yttre underhåll		1 899 089	1 760 045
Summa bundet eget kapital		3 859 117	3 720 073
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		318 594	366 082
Årets resultat		629 968	91 556
Summa fritt eget kapital		948 563	457 638
SUMMA EGET KAPITAL		4 807 679	4 177 711
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10, 12	9 825 000	0
Summa långfristiga skulder		9 825 000	0
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		9 913 592	20 127 092
Leverantörsskulder		27 996	74 512
Skatteskulder		10 722	10 292
Övriga kortfristiga skulder		1 106	4 590
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	374 268	372 302
Summa kortfristiga skulder		10 327 684	20 588 788
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 960 364	24 766 499

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	1 %
Installationer	20 %

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 på bostadsdelen består av en avgift 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	2022	2021
IMD el Laddstolpar, moms	1 754	0
Årsavgifter, bostäder	2 671 968	2 671 968
Övriga intäkter	174 755	174 913
Summa	2 848 477	2 846 881

Not 3, Underhållskostnader	2022	2021
Planerat underhåll	75 533	510 956
Reparation försäkringsskada	78 897	0
Reparationer	76 434	75 425
Summa	230 864	586 381

Not 4, Övriga driftskostnader	2022	2021
Fastighetsel	149 032	148 613
Fastighetsförsäkringar	83 002	74 413
Fastighetsskatt	152 910	152 910
Kabel-TV	169 440	174 002
Självrisker	0	6 289
Sophämtning	91 293	94 845
Vatten	171 006	151 754
Värme	406 492	415 592
Yttre skötsel	51 143	41 894
Summa	1 274 318	1 260 312

Not 5, Övriga externa kostnader	2022	2021
Ekonomisk förvaltning	63 227	59 227
Förbrukningsmaterial	10 365	21 664
Revisionsarvoden	1 000	1 000
Övriga förvaltningskostnader	30 180	27 256
Summa	104 772	109 148

Not 6, Personalkostnader	2022	2021
Löner, tjänstemän	24 000	18 000
Sociala avgifter	9 029	8 417
Styrelsearvoden	24 000	24 000
Summa	57 029	50 417

Not 7, Byggnad och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	33 587 085	33 587 085
Ingående anskaffningsvärde mark	422 000	422 000
Ingående anskaffningsvärde laddstolpar	48 298	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>34 057 383</u>	<u>34 009 085</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-4 761 382	-4 424 842
Årets avskrivning	-343 785	-336 540
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-5 105 167</u>	<u>-4 761 382</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>28 952 216</u></u>	<u><u>29 247 703</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	422 000	422 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	17 268 000	17 268 000
Taxeringsvärde mark	3 120 000	3 120 000
Summa	20 388 000	20 388 000
Not 8, Övriga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	2 716	39
Summa	2 716	39
Not 9, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringspremier	66 243	60 922
Förvaltning	16 432	15 011
Kabel-TV	42 360	42 360
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 498	8 356
Summa	133 533	126 649

Not 10, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek AB	2023-12-30	1,15 %	9 813 592	10 127 092
Stadshypotek AB	2024-01-30	1,15 %	9 925 000	10 000 000
Summa			19 738 592	20 127 092
<i>Varav kortfristig del</i>			9 913 592	20 127 092

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 2023 omsätts vid förfall.

Not 11, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
El	33 346	27 369
Förutbetalda avgifter/hyror	236 784	236 784
Uppvärmning	56 284	0
Utgiftsräntor	47 854	52 165
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	55 984
Summa	374 268	372 302

Not 12, Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	33 634 000	33 634 000
Summa	33 634 000	33 634 000

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Ola Abrhamsson
Ordförande

Käck Sven-Yngve
Sekreterare

Christian Lindholm
Kassör

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Catarina Hedbys
Revisor

Verification appendix

RESLY

Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. The certificate used to seal this document is issued by Entrust for Resly AB. The certificate is listed in the Adobe Approved Trust List (AATL). Open this document in Adobe Reader to verify the signature. Do not print this document. If printed, the hidden digital evidence will disappear.

ID: 644a48a50e86264279d0dfc9

Finalized at: 2023-04-27 14:20:16 CEST

Title: 4093 Årsredovisning 2022 original.pdf

Digest: zt+2Ga2f0Hi26JNpzi0XC2QWb1mHuEv7I/Gkq1KY0LM=-2

Initiated by: abrola@live.se (abrola@live.se) via Brf Skogsbrynet 716456-8649

Signees:

- Catarina Hedbys signed at 2023-04-27 13:08:18 CEST with Swedish BankID (19620121-XXXX)
- Ola Abrahamsson signed at 2023-04-27 13:05:00 CEST with Swedish BankID (19660802-XXXX)
- Christian Lindholm signed at 2023-04-27 14:20:15 CEST with Swedish BankID (19850221-XXXX)
- Sven Yngve Käck signed at 2023-04-27 13:13:40 CEST with Swedish BankID (19520811-XXXX)