

Årsredovisning

2019

Brf Skogsbrynet

Org nr 716456-8649

Styrelsen för Brf Skogsbrynet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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 2019-05-15 bestått av:

Ordinarie	Ola Abrahamsson Sven-Yngve Käck Jenny Carsting	Ordförande
Suppleanter	Elsy Mattsson Andrew Gordon Wixner Christian Lindholm	
Valda revisorer vid ordinarie stämma		
Ordinarie	Catarina Hedbys	
Suppleant	Sune Borgström	
Valberedning	Bernt Frisk Helena Fransson	Sammankallande

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 RB Fastighetsägare 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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 111 892 kronor.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

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

Föreningen hade vid årets början 58 medlemmar, inga avgående och inga tillkommande, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 58 vid årets slut.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 2 % den 1 juli 2019.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2020 = 1 183 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2020 = 473 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	2 815	2 789	2 789	2 789
Resultat efter finansiella poster (tkr)	596	313	-570	316
Soliditet (%)	15	12	11	13
Kassalikviditet (%)	163	99	121	187
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	600	550	500	415
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	879	564	1 227	914
Årsavgift bostäder kr/kvm per balansdag	715	701	701	701
Lån kr/kvm per balansdag	5 664	5 874	5 953	6 021
Elförbrukning kWh	86 734	91 133	89 418	87 795
Fjärrvärme kWh	339 545	348 392	358 452	350 692

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	563 557	288 088	313 060	3 124 732
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering till fond för yttre underhåll		550 000	-550 000		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-234 262	234 262		
Balanseras i ny räkning			313 060	-313 060	
Årets resultat				595 885	595 885
Belopp vid årets utgång	1 960 028	879 295	285 409	595 885	3 720 617

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	285 409
årets vinst	595 885
	881 294
disponeras så att	
reservering yttre reparationsfond	550 000
i ny räkning överföres	331 294
	881 294

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 815 152	2 788 896
Övriga rörelseintäkter		1 440	9 060
Summa rörelseintäkter		2 816 592	2 797 956
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 257 180	-1 430 568
Övriga externa kostnader	5	-105 854	-100 096
Personalkostnader	6	-48 767	-49 563
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-336 391	-336 391
Summa rörelsekostnader		-1 748 192	-1 916 618
Rörelseresultat		1 068 400	881 338
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 823	5 797
Räntekostnader och liknande resultatposter		-474 337	-574 075
Summa finansiella poster		-472 514	-568 279
Resultat efter finansiella poster		595 885	313 060
Resultat före skatt		595 885	313 060
Årets resultat		595 885	313 060

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	23 969 384	24 305 775
Summa materiella anläggningstillgångar		23 969 384	24 305 775
Summa anläggningstillgångar		23 969 384	24 305 775
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		26 284	16 248
Övriga fordringar	8	786 226	749 277
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	56 214	97 330
Summa kortfristiga fordringar		868 724	862 855
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		468 336	469 302
Summa kassa och bank		468 336	469 302
Summa omsättningstillgångar		1 337 061	1 332 158
SUMMA TILLGÅNGAR		25 306 445	25 637 933

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 960 028	1 960 028
Yttre reparationsfond		879 295	563 557
Summa bundet eget kapital		2 839 323	2 523 585
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		285 409	288 088
Årets resultat		595 885	313 060
Summa fritt eget kapital		881 295	601 147
Summa eget kapital		3 720 617	3 124 732
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	20 766 202	21 173 806
Summa långfristiga skulder		20 766 202	21 173 806
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	407 604	783 253
Leverantörsskulder		16 593	174 278
Skatteskulder		11 799	12 712
Övriga skulder	12	13 267	13 604
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	370 362	355 547
Summa kortfristiga skulder		819 625	1 339 395
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 306 445	25 637 933

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

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	2 645 712	2 619 456
Internet	169 440	169 440
Vidarefakturerering	0	3 000
Övriga ersättningar och intäkter	1 440	6 060
	2 816 592	2 797 956

Not 3 Underhållskostnader

	2019	2018
Löpande reparationer	111 892	83 194
Planerat underhåll	0	234 262
	111 892	317 456

Not 4 Driftkostnader

	2019	2018
Yttre skötsel	60 371	48 173
Fastighetsel	112 491	119 062
Uppvärmning	322 744	345 113
Vatten	124 351	124 790
Sophämtning	78 731	67 728
Fastighetsförsäkring	66 679	62 116
Självrisk/reparation försäkringsskador	68 934	35 044
Internet	169 538	169 636
Fastighetsavgift	141 450	141 450
	1 145 289	1 113 112

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Administration, kontor och övrigt	14 028	20 147
Revisionsarvode	1 000	1 000
Förvaltningsarvode	55 466	54 560
Övriga externa tjänster/kostnader	5 330	5 110
Övriga förbrukningsinventarier/material	30 030	19 279
	105 854	100 096

Not 6 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvoden	22 000	22 000
Lön vicevärd	18 000	18 000
Sociala avgifter	8 767	9 563
	48 767	49 563

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
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	-3 752 060	-3 415 669
Årets avskrivningar	-336 391	-336 391
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 088 451	-3 752 060
Ingående nedskrivningar	-6 000 000	-6 000 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-6 000 000	-6 000 000
Utgående redovisat värde	23 969 384	24 305 775
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

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkning skattekonto	51	57
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	786 175	749 220
	786 226	749 277

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	50 904	49 711
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 310	47 619
	56 214	97 330

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	2,05	2022-01-30	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek	2,00	2021-12-30	10 679 597	10 760 300
Stadshypotek	2,05	2021-01-30	494 209	1 196 759
			21 173 806	21 957 059
Kortfristig del av långfristig skuld			-407 604	-783 253

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 135 786 kronor.

Not 11 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	33 634 000	33 364 000
	33 634 000	33 364 000

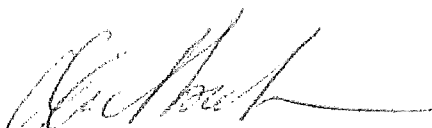
Not 12 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Källskatter	7 050	7 050
Sociala avgifter	6 217	6 554
	13 267	13 604

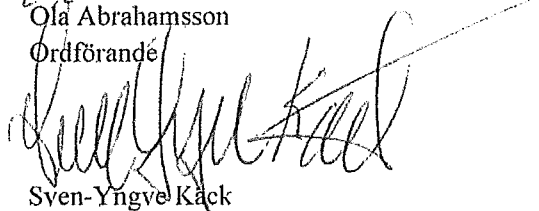
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	86 927	86 623
Förskottsbetalda hyror och avgifter	213 745	210 646
Upplupna driftskostnader	11 143	0
Upplupna uppvärmningskostnader	35 796	42 216
Upplupna elavgifter	10 233	16 063
Upplupna reparationer och underhållskostnader	12 519	0
	370 363	355 548

Mora den 3 mars 2020



Ola Abrahamsson
Ordförande



Sven-Yngve Käck



Jenny Carsting

Min revisionsberättelse har lämnats



Catarina Hedbys
Revisor

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

Undertecknad revisor, som utsetts av ordinarie årsstämma 2019-05-15, får efter fullgjort uppdrag avge följande revisionsberättelse.

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna och styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2019.

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 2020-03-15


Catarina Hedbys

Skogsbrynet, Brf

Kundnr: 4093

Kontonamn	Utfall 2018	Utfall 2019	Budget 2020
Årsavgifter bostäder	2 619	2 646	2 672
Internet intäkter	169	169	169
Summa Nettoomsättning	2 789	2 815	2 841
Vidarefakturerering externt	3	0	0
Inkasso/avhysning	5	1	0
Intäkt fakt/krav avgift	1	0	0
Summa övriga intäkter	9	1	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER	2 798	2 816	2 841
Yttre skötsel	-48	-60	-50
Energideklarationer	0	0	-23
EI	-119	-113	-130
Uppvärmning	-345	-323	-350
Vatten/avlopp	-125	-124	-129
Sophämtning	-67	-79	-82
Container/grovsopor	-1	0	0
Fastighetsförsäkringar	-62	-67	-69
Självrisk/reparation försäkringsskador	-35	-69	-70
Internet	-170	-170	-170
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	-141	-141	-141
Driftskostnader	-1 113	-1 146	-1 214
Löpande reparationer och underhåll	-83	-112	-100
Löpande underhåll	-83	-112	-100
Planerat underhåll	-234	0	-400
Planerat underhåll	-234	0	-400
Underhållskostnader	-317	-112	-500
Summa fastighetskostnader	-1 431	-1 258	-1 714
DRIFTNETTO 1	1 367	1 558	1 127
Förbrukningsinventarier	0	-16	0
Övriga förbrukningsinventarier/material	-18	-13	-15
Drivmedel för arbetsmaskiner	-1	-1	-2
Inkasso o KFM-avgifter	-10	-3	-5
Revisionsarvoden	-1	-1	-1
Arvode ekonomisk förvaltning/grundavtal	-55	-55	-57
Övriga förvaltningskostnader	-10	-11	-15
Föreningsavgifter	-5	-5	-5
Övriga Externa Kostnader	-100	-105	-100
Styrelsearvoden	-22	-22	-24
Löner arvoden/vicevärd	-18	-18	-18
Lagstadgade sociala avgifter	-10	-9	-13
Personalkostnader	-50	-49	-55
Summa Adm och Personal	-150	-154	-155
DRIFTNETTO 2	1 218	1 404	972
Avskrivningar på byggnader	-336	-336	-336
Summa Nedskrivningar & Avskrivningar	-336	-336	-336
Ränteintäkter från bank	2	2	0
Övriga finansiella intäkter	4	0	0
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	2	0
Räntekostnader fastighetslån	-574	-474	-425
Räntekostnader och liknande resultatposter	-574	-474	-425
Summa Finansnetto	-568	-472	-425
ÅRETS RESULTAT	313	596	211

