

Årsredovisning för
Brf Skogsbrynet i Vallentuna
769619-2934

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

AS TL OR

2TB

Styrelsen för Brf Skogsbrynet i Vallentuna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsår 2020. Föreningen har sitt säte i Vallentuna Kommun.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

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 skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-09-11. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2019-04-05 hos Bolagsverket.

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

Föreningens fastighet

Föreningen har förvärvat fastigheten Bällsta 5:207 i Vallentuna kommun på adressen Svampskogsvägen 152. Fastigheten består av 60 bostadsrätter om totalt 5 141 kvm.

Lägenhetsfördelning:

2 rok 22 st

3 rok 12 st

4 rok 26 st

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 87 (88) medlemmar.

Under året har 10 (12) överlåtelser skett.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Norrorts Boservice AB
Teknisk förvaltning	SBC
Trappstädning	Städhuset AB
Trädgårdsskötsel	Crafttech AB
Snöröjning	Crafttech AB

Styrelse

Styrelsen har efter extra föreningsstämma den 16 september 2020 haft följande sammansättning:

Oskar Rittsél	Ledamot, Ordförande och kassör
Terese Brandwold	Ledamot, Sekreterare
Tomas Lanneborn	Ledamot
Anders Jansson	Ledamot
Douglas Jeleborg	Suppleant
Ingrid Unger	Suppleant

Revisorer

Tommy Irenius	T I Ekonomikonsult AB
---------------	-----------------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har under året hållit 8 (15) stycken protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Brandkontoret.

AS TL

TR OR

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Framtagande gällande förslag av uppdatering av stadgar har skett, styrelsen avser lämna in proposition till årsmötet i februari 2021.

Arbete kring struktur och notering av arbetsuppgifter samt ansvarsområden har påbörjats.

Nya trivsel- och välkomstbrev framtagna.

Styrelsen har gått över till ett digitalisering arbetssätt gällande faktureringsystem och dokumentation.

Besiktning och åtgärd av flaggstång genomfördes december 2020.

Besiktning av lekpark skedde Q4 2020, åtgärdsplan för anmärkningar är påbörjad. Ny gunga är monterad för att ersätta den trasiga.

Motion gällande utbyggnad av altaner röstades för på extrastämman i september. Bostadsrätterna samt advokat är nu inkopplad för att ärendet ska fortlöpa enligt gällande regler. Medlemmarna hålls uppdaterade löpande.

Stamspolning genomfördes.

Filter till element som röstades igenom föregående årsstämma är beställda.

Under året har styrelsen bjudit in till 1 fika i samband med lucia samt en städdag.

Sittande ordförande och kassör avgick augusti respektive september 2020. Delar av nuvarande styrelse kommer att avgå pga. upphörande av medlemskap (flytt) samt utgången mandattid (totalt 3 ledamöter, 1 suppleant). Ny styrelse väljs in under kommande årsstämma 2021.

Kassaflödesanalys

Den löpande verksamheten	2020-12-31	2019-12-31
Rörelseresultat	448 344	198 544
Avskrivningar	1 357 626	1 360 459
Ränteintäkter/kostnader	-433 043	-380 545
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 372 927	1 178 458
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-372 076	114 559
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	242 502	-49 043
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-129 574	65 516
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-972 216	-693 340
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-1 080 379
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-972 216	-1 773 719
Årets kassaflöde	271 137	-529 745
Likvida medel vid årets början	2 835 939	3 365 684
Likvida medel vid årets slut	3 107 076	2 835 939

AS TC

TR TB

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta (kr)	606	606	606	606
Lån per kvm bostadsyta (kr)	7 664	7 853	7 988	8 110
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,09	0,93	1,32	1,27
Nettoomsättning (kr)	3 687 867	3 648 518	3 694 914	3 645 079
Resultat efter finansiella poster (kr)	15 300	-182 002	-172 668	149 117
Soliditet (%)	72	72	72	71

Förändring Eget Kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	75 002 000	30 378 000	1 002 495	-1 166 616	-182 002
Disposition av föregående års resultat			154 230	-175 197	182 002
lanspråkstagande yttre fond			-161 035		
Årets resultat					15 300
Belopp vid årets utgång	75 002 000	30 378 000	995 690	-1 341 813	15 300

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

balanserat resultat	-1 341 813
årets resultat	15 300
	<u>-1 326 513</u>

Styrelsen föreslår att till föreningens fond för yttre underhåll, avsättes i ny räkning överföres

154 230
<u>-1 480 743</u>
-1 326 513

Föreningens ekonomiska ställning

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

AS 76

OR TR

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Intäkter			
Nettoomsättning	2	3 687 867	3 648 518
Övriga intäkter		-120	-15
Summa intäkter		3 687 747	3 648 503
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-1 644 756	-1 839 355
Övriga externa kostnader	4	-116 359	-130 859
Personalkostnader	5	-120 663	-119 286
Avskrivningar		-1 357 626	-1 360 460
Summa rörelsens kostnader		-3 239 404	-3 449 960
RÖRELSERESULTAT		448 343	198 543
Finansiella poster			
Ränteintäkter		1 659	-
Räntekostnader		-434 702	-380 545
Summa finansiella poster		-433 043	-380 545
ÅRETS RESULTAT		15 300	-182 002

AS TU

71
OK TB

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	141 896 470	143 244 099
Maskiner och inventarier	7	10 008	20 004
Summa materiella anläggningstillgångar		141 906 478	143 264 103
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		141 906 478	143 264 103
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	403
Övriga fordringar		2	93
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	453 048	80 476
Summa kortfristiga fordringar		453 050	80 972
Kassa och bank		3 107 075	2 835 939
Summa omsättningstillgångar		3 560 125	2 916 911
SUMMA TILLGÅNGAR		145 466 603	146 181 014

A TL

7
OR TB

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		105 380 000	105 380 000
Föreningens fond för yttre underhåll		995 690	1 002 495
Summa bundet eget kapital		106 375 690	106 382 495
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 341 813	-1 166 616
Årets resultat		15 300	-182 002
Summa fritt eget kapital		-1 326 513	-1 348 618
Summa eget kapital		105 049 177	105 033 877
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	9	38 149 608	39 679 576
Summa långfristiga skulder		38 149 608	39 679 576
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	9	1 251 092	693 340
Leverantörsskulder		485 526	257 764
Skatteskulder		84 150	81 360
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	447 050	435 097
Summa kortfristiga skulder		2 267 818	1 467 561
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		145 466 603	146 181 014

ASTC

OR TB

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättas i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10, årsredovisning i mindre företag (K2).

Redovisning av inäkter

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

Omsättningstillgångar

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

Fastighetslån

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	1,03 %
Fastighetsförbättringar	3,33-20 %
Inventarier	20 %

Not 2 Nettoomsättning

	2020-12-31	2019-12-31
Årsavgifter	3 117 252	3 117 252
Hysesintäkter parkering	281 625	292 693
Kabel TV	180 000	177 000
Vatten	108 990	60 400
Övriga intäkter	-	1 173
	3 687 867	3 648 518

Not 3 Driftkostnader

Fastighetsskötsel	291 937	120 798
Snöröjning/sandning	24 000	46 926
Städning	100 010	46 286
Periodiskt underhåll	-	161 035
Löpande reparationer	168 882	174 784
Hissar	68 988	83 477
Fastighetsel	148 486	191 984
Värme	256 247	309 468
Vatten och avlopp	217 919	191 164
Sophämtning/renhållning	110 367	99 957
Fastighetsförsäkring	55 904	68 562
Kabel Tv	45 405	188 311
Internet	110 211	114 327
Fastighetsskatt	45 000	41 280
Övriga kostnader fastighet	1 400	996
	1 644 756	1 839 355

AS TL

JK TB

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020-12-31	2019-12-31
Ekonomisk förvaltning	61 709	74 587
Revisionsarvode	10 625	-3 750
Konsultarvode	15 800	-
Bankkostnader	3 511	3 278
Styrelsemöte/stämman/trivsel	8 936	18 716
IT-kostnader	2 313	-
Administrationskostnader	13 465	38 028
	116 359	130 859

Not 5 Personalkostnader

Styrelsearvode	94 800	92 000
Sociala kostnader	25 863	27 286
	120 663	119 286

Not 6 Byggnader och mark

Ingående anskaffningsvärden	129 040 987	127 960 608
Årets inköp	-	1 080 379
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	129 040 987	129 040 987
Ingående avskrivningar	-8 296 887	-6 949 257
Årets avskrivningar	-1 347 630	-1 347 630
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 644 517	-8 296 887
Utgående redovisat värde	119 396 470	120 744 100
Redovisat värde mark	22 500 000	22 500 000
Summa byggnader och mark vid årets slut	141 896 470	143 244 100
<i>Taxeringsvärde byggnad</i>	<i>72 000 000</i>	<i>72 000 000</i>
<i>Taxeringsvärde mark</i>	<i>24 400 000</i>	<i>24 400 000</i>
	96 400 000	96 400 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

Ingående anskaffningsvärden	50 000	55 483
Årets inköp	-	-5 483
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 000	50 000
Ingående avskrivningar	-29 996	-22 650
Årets avskrivningar	-9 996	-7 346
Utgående ackumulerade avskrivningar	-39 992	-29 996
Utgående redovisat värde	10 008	20 004

AY TL

OKB

17

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkring	14 816	13 585
Bredband	-	45 405
Ekonomisk förvaltning	14 843	-
Handelsbanken	417 129	-
Övriga interimfordringar	6 260	21 486
	<u>453 048</u>	<u>80 476</u>

Not 9 Långfristiga skulder

	Ränta	Löptid		
Stadshypotek	1,14 %	2021-06-30	13 831 124	14 110 000
Stadshypotek	1,04 %	2021-06-01	13 219 964	13 355 552
Stadshypotek	0,99 %	2025-06-01	12 349 612	12 907 364
			<u>39 400 700</u>	<u>40 372 916</u>
Avgår kortfristig del			-1 251 092	-693 340
			<u>38 149 608</u>	<u>39 679 576</u>

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Ränta lån	69 571	75 774
Förutbetald årsavgift	311 906	296 324
Värmekostnader	41 872	49 055
EI	20 749	17 888
Övriga interimsskulder	1 769	-3 944
	<u>445 867</u>	<u>435 097</u>

Not 11 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	<u>45 020 000</u>	<u>45 020 000</u>
	45 020 000	45 020 000


Vallentuna den 2021-2-1


Oskar Rittsél
Ordförande


Terese Brandwold
Ledamot 2021.02.01

Tomas Lanneborn
Ledamot




Anders Jansson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 3/2 2021


Tommy Irenius
T I Ekonomikonsult AB

TU

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Skogsbrynet i Vallentuna

Org.nr 769619-2934

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skogsbrynet i Vallentuna för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2020-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Skogsbrynet i Vallentuna för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen eller föreningens stadgar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Uppsala den 3 februari 2021



Tommy Irénius
Extern revisor