

Årsredovisning för

# **Brf Skogsbrynet i Vallentuna**

769619-2934

Räkenskapsåret

**2022-01-01 - 2022-12-31**

Styrelsen för Brf Skogsbrynet i Vallentuna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsår 2022. 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 86 (86) medlemmar. Under året har 10 (10) 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 föreningsstämma den 5 maj 2022 haft följande sammansättning:

Carl Johan de Verdier	Ledamot, Ordförande
Janina Stålander	Ledamot
Monica Arnesten	Ledamot
Anders Jansson	Ledamot
Ingvar Arnesten	Ledamot
Åsa Wahlberg	Suppleant

### Valberedning

Kim Lodefelt	Sammanställande
Duncan Lindeberg	

### Revisorer

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

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har under året hållit 10 (8) stycken protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Brandkontoret.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

De nödtelefoner som finns i våra hissar har uppgraderats under året då befintliga inte har stöd för 4G

Belysning har installerats på vår gästparkering

Föreningen har genomfört obligatorisk radonmätning

Styrelsen har ombesörjt byte av ventilationsfilter i varje lägenhet

Installerat laddstolpar på 20 av våra parkeringsplatser

Besiktigat vår lekplats

Installerat kodlås till vårt soprum samt bytt ut några av våra befintliga till portarna

Under året har styrelsen bjudit in till en glöggträff och en städdag

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta (kr)	606	606	606	606
Lån per kvm bostadsyta (kr)	7 177	7 421	7 664	7 853
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,83	0,94	1,09	0,93
Nettoomsättning (kr)	3 657 747	3 671 369	3 687 867	3 648 518
Resultat efter finansiella poster (kr)	-673 026	-326 234	15 300	-182 002
Soliditet (%)	73	73	72	72
Värme/kvm byggnadsyta (kr)	69	68	50	60
El/kvm byggnadsyta (kr)	53	42	29	37
Vatten/kvm byggnadsyta (kr)	31	48	42	37

### Förändring Eget Kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	75 002 000	30 378 000	1 149 920	-1 480 742	-326 234
Disposition av föregående års resultat			154 230	-480 464	326 234
Årets resultat					-673 026
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>75 002 000</b>	<b>30 378 000</b>	<b>1 304 150</b>	<b>-1 961 206</b>	<b>-673 026</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

balanserat resultat	-1 961 206
årets resultat	-673 026
	<b>-2 634 232</b>

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

154 230
-2 788 462
<b>-2 634 232</b>

### Föreningens ekonomiska ställning

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

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<b>Intäkter</b>	2		
Nettoomsättning		3 657 747	3 671 369
Övriga intäkter		231	112
<b>Summa intäkter</b>		<b>3 657 978</b>	<b>3 671 481</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-2 440 931	-1 944 002
Övriga externa kostnader	4	-118 845	-213 655
Personalkostnader	5	-122 922	-122 709
Avskrivningar		-1 347 642	-1 357 627
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-4 030 340</b>	<b>-3 637 993</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-372 362</b>	<b>33 488</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		11 492	2 859
Räntekostnader		-312 156	-362 581
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-300 664</b>	<b>-359 722</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-673 026</b>	<b>-326 234</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	139 201 210	140 548 840
Maskiner och inventarier	7	-	12
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>139 201 210</b>	<b>140 548 852</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>139 201 210</b>	<b>140 548 852</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		5	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	477 356	481 141
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>477 361</b>	<b>481 145</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>2 408 076</b>	<b>2 989 795</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 885 437</b>	<b>3 470 940</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>142 086 647</b>	<b>144 019 792</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		105 380 000	105 380 000
Föreningens fond för yttre underhåll		1 304 150	1 149 920
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>106 684 150</b>	<b>106 529 920</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 961 206	-1 480 742
Årets resultat		-673 026	-326 234
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 634 232</b>	<b>-1 806 976</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>104 049 918</b>	<b>104 722 944</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	9	35 647 424	36 898 516
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>35 647 424</b>	<b>36 898 516</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån	9	1 251 092	1 251 092
Leverantörsskulder		524 496	562 471
Skatteskulder		89 310	88 440
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	524 407	496 329
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 389 305</b>	<b>2 398 332</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>142 086 647</b>	<b>144 019 792</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<b>2022-01-01- 2022-12-31</b>	<b>2021-01-01- 2021-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat före finansiella poster	-372 362	33 489
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 347 642	1 357 626
Betald ränta	-300 664	-359 723
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>674 616</b>	<b>1 031 392</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	3 784	-28 097
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-9 027	130 517
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>669 373</b>	<b>1 133 812</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-1 251 092	-1 251 092
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 251 092</b>	<b>-1 251 092</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-581 719</b>	<b>-117 280</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 989 795</b>	<b>3 107 075</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 408 076</b>	<b>2 989 795</b>

## 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 kortfristiga 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

	2022-12-31	2021-12-31
Årsavgifter	3 117 131	3 117 131
Hysesintäkter parkering	269 550	272 850
Kabel TV	180 000	180 000
Vatten	91 066	101 389
Övriga intäkter	231	111
	<b>3 657 978</b>	<b>3 671 481</b>

## Not 3 Driftkostnader

Fastighetsskötsel	285 733	315 490
Snöröjning/sandning	176 985	147 917
Städning	77 661	74 048
Löpande reparationer	534 979	80 962
Hissar	143 234	73 213
Fastighetsel	272 382	214 315
Värme	354 113	348 396
Vatten och avlopp	166 645	245 171
Sophämtning/renhållning	139 849	132 107
Fastighetsförsäkring	65 611	60 553
Kabel Tv och internet	180 000	205 560
Fastighetsskatt	43 739	45 570
Övriga kostnader fastighet	-	700
	<b>2 440 931</b>	<b>1 944 002</b>



#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-12-31	2021-12-31
Ekonomisk förvaltning	69 527	76 181
Revisionsarvode	10 625	10 625
Konsultarvode	-	67 889
Bankkostnader	3 539	5 273
Styrelsemöte/stämma/trivsel	7 593	22 209
IT-kostnader	1 814	1 614
Administrationskostnader	25 747	29 864
	<b>118 845</b>	<b>213 655</b>

#### Not 5 Personalkostnader

Styrelsearvode	98 298	93 550
Sociala kostnader	24 624	29 159
	<b>122 922</b>	<b>122 709</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

Ingående anskaffningsvärden	129 040 987	129 040 987
<b>Utående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>129 040 987</b>	<b>129 040 987</b>
Ingående avskrivningar	-10 992 147	-9 644 517
Årets avskrivningar	-1 347 630	-1 347 630
<b>Utående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-12 339 777</b>	<b>-10 992 147</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>116 701 210</b>	<b>118 048 840</b>
<b>Redovisat värde mark</b>	<b>22 500 000</b>	<b>22 500 000</b>
<b>Summa byggnader och mark vid årets slut</b>	<b>139 201 210</b>	<b>140 548 840</b>
<i>Taxeringsvärde byggnad</i>	<i>97 000 000</i>	<i>72 000 000</i>
<i>Taxeringsvärde mark</i>	<i>28 000 000</i>	<i>24 400 000</i>
	<b>125 000 000</b>	<b>96 400 000</b>

#### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

Ingående anskaffningsvärden	50 000	50 000
<b>Utående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
Ingående avskrivningar	-49 988	-39 992
Årets avskrivningar	-12	-9 996
<b>Utående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-50 000</b>	<b>-49 988</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>-</b>	<b>12</b>

## Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Försäkring	16 786	15 245
Kabel TV och bredband	45 000	45 000
Ekonomisk förvaltning	20 166	18 511
Handelsbanken	388 981	391 739
Övriga interimfordringar	6 423	10 646
	<b>477 356</b>	<b>481 141</b>

## Not 9 Långfristiga skulder

	Ränta	Löptid		
Stadshypotek	0,82%	2025-06-30	12 715 920	13 273 372
Stadshypotek	0,69%	2024-06-01	12 948 788	13 084 376
Stadshypotek	0,99%	2025-06-01	11 234 108	11 791 860
			<b>36 898 816</b>	<b>38 149 608</b>
Avgår kortfristig del			-1 251 092	-1 251 092
			<b>35 647 724</b>	<b>36 898 516</b>
<i>Fastighetsinteckningar</i>			45 020 000	45 020 000

## Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Ränta lån	52 644	52 644
Förutbetald årsavgift	312 977	296 517
Värmekostnader	69 903	71 736
El	71 718	52 723
Snöröjningskostnader	-	22 440
Övriga interimfordringar	17 165	269
	<b>524 407</b>	<b>496 329</b>

Vallentuna den

Carl Johan de Verdier  
Ordförande

Janina Stålander  
Ledamot

Monica Arnesten  
Ledamot

Anders Jansson  
Ledamot

Ingvar Arnesten  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den

Tommy Irenius  
T I Ekonomikonsult AB