

Årsredovisning för

# **Brf Skogsbrynet i Vallentuna**

769619-2934

Räkenskapsåret

**2023-01-01 - 2023-12-31**

Styrelsen för Brf Skogsbrynet i Vallentuna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsår 2023. 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 2023-09-01 hos Bolagsverket. Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. I årsavgiften ingår värme samt el i gemensamma utrymmen. Varmvatten och hushållsel betalar bostadsrättsinnehavaren själv.

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 3 maj 2023 haft följande sammansättning:

Johanna Hemming	Ledamot, Ordförande
Nicole Auld	Ledamot
Åsa Wahlberg	Ledamot
Ingvar Arnesten	Ledamot
Kim Lodfelt	Ledamot
Duncan Lindeberg	Suppleant

### Valberedning

Kent Wadelius	Sammanställande
Monica Arnesten	

### 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 (10) stycken protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Brandkontoret.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under början av 2023 har föreningen med hjälp av en konsult uppdaterat sina stadgar.

Vårstämningen hölls i april för att göra det fint ute på vår gemensamma gård.

En ny värmepump beställdes under våren, men efter många förseningar med leveransen kommer installationen att ske först 2024.

Under hösten stannade fläkten i hus 148-150, varav en ny motor till fläkten har installerats.

Det har genomförts en OVK (obligatorisk ventilations kontroll) under hösten.

Årliga aktiviteter som utförts är besiktningen av vår lekpark samt utdelning av elementfilter till alla lägenheter.

Under året har föreningen ansökt och fått beviljat bidrag för installationen av laddstolpar på parkeringen samt för höga elkostnader under 2022.

Styrelsen bjöd i slutet av året in till ett informationsmöte för medlemmarna i samband med att information om avgiftshöjning för 2024 meddelades.

Löpande under året har också ett antal informationsbrev satts upp i portarna för att hålla våra medlemmar uppdaterade kring vad som görs i föreningen.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Höjning av avgifter med 25 % från och med januari 2024.

Ny luftvärmepump installerad i januari.

### Upplysning vid förlust

På grund av ökad inflation och ett skakigt omvärldsläge har kostnaderna under senaste åren markant ökat, föreningen har inte hängt med i avgiftshöjning för att möta detta vilket har lett till negativa resultat senaste 3 åren, trots detta har föreningen ändå ett positivt kassaflöde för 2023. En höjning av avgifterna från och med januari 2024 är gjord för att möta de ökade driftkostnaderna samt de ökade räntekostnader som kommer för att säkra den goda ekonomin som ligger som grund för föreningen.

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Årsavgift/kvm bostadsyta (kr)	677	659	661	663
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	6 934	7 177	7 421	7 664
Lån/kvm totalyta (kr)	6 934	7 177	7 421	7 664
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,83	0,85	0,94	1,09
Nettoomsättning (kr)	3 783 401	3 657 747	3 671 369	3 687 867
Resultat efter finansiella poster (kr)	-170 676	-673 026	-326 234	15 300
Soliditet (%)	73,8	73,2	72,7	72,2
Energikostnad/kvm byggnadsyta (kr)	189	154	157	121
Räntekänslighet	10	11	11	12
Sparande/kvm byggnadsyta (kr)	229	131	201	267
Årsavgiftens andel av totala intäkter (%)	87,2	92,6	92,6	92,4

#### Definitioner nyckeltal

Årsavgift/kvm bostadsyta (kr)	Årsavgift genom bostadsyta
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	Lån genom bostadsrättsyta
Lån/kvm totalyta (kr)	Lån genom totalyta
Genomsnittlig låneränta (%)	Betald ränta genom lån
Soliditet (%)	Eget kapital genom totala tillgångar
Energikostnad/kvm byggnadsyta (kr)	Värme, vatten och el genom byggnadsyta
Räntekänslighet	Lån genom årsavgift
Årsavgiftens andel av totala intäkter (%)	Årsavgiften genom totala intäkter
Sparande/kvm byggnadsyta (kr)	Justerat resultat (årets resultat+avskrivningar+ årets kostnad för planerat underhåll) genom byggnadsyta

#### Förändring Eget Kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	75 002 000	30 378 000	1 304 150	-1 961 206	-673 026
Disposition av föregående års resultat			154 230	-827 256	673 026
Årets resultat					-170 676
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>75 002 000</b>	<b>30 378 000</b>	<b>1 458 380</b>	<b>-2 788 462</b>	<b>-170 676</b>

#### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

balanserat resultat	-2 788 462
årets resultat	-170 676
	<b>-2 959 138</b>

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

3 402 825
-6 361 963
<b>-2 959 138</b>

#### Föreningens ekonomiska ställning

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

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 783 401	3 657 747
Övriga intäkter		210 677	231
<b>Summa intäkter</b>		<b>3 994 078</b>	<b>3 657 978</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-2 303 273	-2 440 931
Övriga externa kostnader	4	-149 984	-118 845
Personalkostnader	5	-121 702	-122 922
Avskrivningar		-1 347 630	-1 347 642
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-3 922 589</b>	<b>-4 030 340</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>71 489</b>	<b>-372 362</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		55 439	11 492
Räntekostnader		-297 604	-312 156
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-242 165</b>	<b>-300 664</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-170 676</b>	<b>-673 026</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	137 853 580	139 201 210
Maskiner och inventarier	7	-	-
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>137 853 580</b>	<b>139 201 210</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>137 853 580</b>	<b>139 201 210</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		61 325	5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	480 922	477 356
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>542 247</b>	<b>477 361</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>2 450 193</b>	<b>2 408 076</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 992 440</b>	<b>2 885 437</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>140 846 020</b>	<b>142 086 647</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<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		1 458 380	1 304 150
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>106 838 380</b>	<b>106 684 150</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst eller förlust		-2 788 462	-1 961 206
Årets resultat		-170 676	-673 026
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 959 138</b>	<b>-2 634 232</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>103 879 242</b>	<b>104 049 918</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	9	34 396 332	35 647 424
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>34 396 332</b>	<b>35 647 424</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån	9	1 251 092	1 251 092
Leverantörsskulder		614 219	524 496
Skatteskulder		187 280	89 310
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	517 855	524 407
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 570 446</b>	<b>2 389 305</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>140 846 020</b>	<b>142 086 647</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<b>2023-01-01- 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01- 2022-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat före finansiella poster	71 489	-372 362
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 347 630	1 347 642
Erhållen ränta	55 439	11 492
Betald ränta	-297 604	-312 156
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 176 954</b>	<b>674 616</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-64 886	3 784
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	181 141	-9 027
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 293 209</b>	<b>669 373</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>42 117</b>	<b>-581 719</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 408 076</b>	<b>2 989 795</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 450 193</b>	<b>2 408 076</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

	2023-12-31	2022-12-31
Årsavgifter	3 210 644	3 117 131
Hysesintäkter parkering	300 944	269 550
Kabel TV	180 000	180 000
Vatten	91 813	91 066
	<b>3 783 401</b>	<b>3 657 747</b>

## Not 3 Driftkostnader

Fastighetsskötsel	244 123	285 733
Snöröjning/sandning	153 988	176 985
Städning	152 371	77 661
Löpande reparationer	129 478	534 979
Hissar	103 136	143 234
Fastighetsel	131 273	272 382
Värme	610 988	354 113
Vatten och avlopp	228 543	166 645
Sophämtning/renhållning	152 974	139 849
Fastighetsförsäkring	73 677	65 611
Kabel Tv och internet	180 212	180 000
Fastighetsskatt	141 710	43 739
Övriga kostnader fastighet	800	-
	<b>2 303 273</b>	<b>2 440 931</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Ekonomisk förvaltning	75 052	69 527
Revisionsarvode	11 250	10 625
Konsultarvode	6 875	-
Bankkostnader	4 064	3 539
Styrelsemöte/stämma/trivsel	16 870	7 593
IT-kostnader	1 839	1 814
Administrationskostnader	34 034	25 747
	<b>149 984</b>	<b>118 845</b>

#### Not 5 Personalkostnader

Styrelsearvode	98 298	98 298
Sociala kostnader	23 404	24 624
	<b>121 702</b>	<b>122 922</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	-12 339 777	-10 992 147
Årets avskrivningar	-1 347 630	-1 347 630
<b>Utående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-13 687 407</b>	<b>-12 339 777</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>115 353 580</b>	<b>116 701 210</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>137 853 580</b>	<b>139 201 210</b>
<i>Taxeringsvärde byggnad</i>	<i>97 000 000</i>	<i>97 000 000</i>
<i>Taxeringsvärde mark</i>	<i>28 000 000</i>	<i>28 000 000</i>
	<b>125 000 000</b>	<b>125 000 000</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	-50 000	-49 988
Årets avskrivningar		-12
<b>Utående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-50 000</b>	<b>-50 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkring	18 963	16 786
Kabel TV och bredband	45 000	45 000
Ekonomisk förvaltning	18 020	20 166
Handelsbanken	386 224	388 981
Övriga interimfordringar	12 715	6 423
	<b>480 922</b>	<b>477 356</b>

## Not 9 Långfristiga skulder

	Ränta	Löptid		
Stadshypotek	0,82%	2025-06-30	12 157 868	12 715 920
Stadshypotek	0,69%	2024-06-01	12 813 200	12 948 788
Stadshypotek	0,99%	2025-06-01	10 676 356	11 234 108
			<b>35 647 424</b>	<b>36 898 816</b>
Avgår kortfristig del*			-13 928 704	-1 251 092
*Lån som förfaller inom 12 månader klassas som kortfristig skuld			<b>21 718 720</b>	<b>35 647 724</b>
<i>Fastighetsinteckningar</i>			45 020 000	45 020 000

## Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Ränta lån	48 967	52 644
Förutbetald årsavgift	351 090	312 977
Värmekostnader	95 850	69 903
EI	26 188	71 718
Övriga interimfordringar	-4 240	17 165
	<b>517 855</b>	<b>524 407</b>

Vallentuna den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Johanna Hemming  
Ordförande

Nicole Auld  
Ledamot

Åsa Wahlberg  
Ledamot

Ingvar Arnesten  
Ledamot

Kim Lodfelt  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Tommy Irenius  
T I Ekonomikonsult AB