

Årsredovisning för

**Brf Skogsbrynet i Vallentuna**  
769619-2934

Räkenskapsåret  
**2021-01-01 - 2021-12-31**

Styrelsen för Brf Skogsbrynet i Vallentuna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsår 2021. 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 (87) 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 25 februari 2021 haft följande sammansättning:

Carl Johan de Verdier	Ledamot, Ordförande
Janina Stålander	Ledamot
Monica Arnesten	Ledamot
Anders Jansson	Ledamot
Ingvar Arnesten	Ledamot
Douglas Jeleborg	Suppleant, t o m november
Åsa Wahlberg	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 (8) stycken protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Brandkontoret.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har uppdaterat och digitaliserat föreningens underhållsplan för att lättare få överblick samt underlätta överlämning då nya personer tillträder i styrelsen.

Styrelsen har beställt och fått levererat den trädgårdsrenovering som togs beslut om under årsmötet 2019.

Styrelsen har genomfört en mindre utredning gällande installation av laddboxar.

En trädgårdsgrupp har bildats och de har fräschat upp den uteplats föreningen har.

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2021. Styrelsen planerar inte för någon avgiftshöjning under 2022.

Under året har styrelsen bjudit in till 2 fika och en städdag.

### Kassaflödesanalys

Den löpande verksamheten	2021-12-31	2020-12-31
Rörelseresultat	33 488	448 344
Avskrivningar	1 357 626	1 357 626
Ränteintäkter/kostnader	-359 722	-433 043
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 031 392</b>	<b>1 372 927</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-28 097	-372 076
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	130 517	242 502
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>102 420</b>	<b>-129 574</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-1 251 092	-972 216
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 251 092</b>	<b>-972 216</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-117 280</b>	<b>271 137</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 107 076</b>	<b>2 835 939</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 989 796</b>	<b>3 107 076</b>

<b>Nyckeltal</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta (kr)	606	606	606	606
Lån per kvm bostadsyta (kr)	7 421	7 664	7 853	7 988
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,94	1,09	0,93	1,32
Nettoomsättning (kr)	3 671 369	3 687 867	3 648 518	3 694 914
Resultat efter finansiella poster (kr)	-326 234	15 300	-182 002	-172 668
Soliditet (%)	73	72	72	72

#### Förändring Eget Kapital

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Upplåtelseavgifter</b>	<b>Yttre rep. fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Utgående resultat</b>
Belopp vid årets ingång	75 002 000	30 378 000	995 690	-1 341 813	15 300
Disposition av föregående års resultat			154 230	-138 930	-15 300
Årets resultat					-326 234
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>75 002 000</b>	<b>30 378 000</b>	<b>1 149 920</b>	<b>-1 480 743</b>	<b>-326 234</b>

#### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

balanserat resultat	-1 480 742
årets resultat	-326 234
	<b>-1 806 976</b>

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

154 230
-1 961 206
<b>-1 806 976</b>

#### Föreningens ekonomiska ställning

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

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
<b>Intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 671 369	3 687 867
Övriga intäkter		112	-120
<b>Summa intäkter</b>		<b>3 671 481</b>	<b>3 687 747</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 944 002	-1 644 756
Övriga externa kostnader	4	-213 655	-116 359
Personalkostnader	5	-122 709	-120 663
Avskrivningar		-1 357 627	-1 357 626
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-3 637 993</b>	<b>-3 239 404</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>33 488</b>	<b>448 343</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		2 859	1 659
Räntekostnader		-362 581	-434 702
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-359 722</b>	<b>-433 043</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-326 234</b>	<b>15 300</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	140 548 840	141 896 470
Maskiner och inventarier	7	12	10 008
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>140 548 852</b>	<b>141 906 478</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>140 548 852</b>	<b>141 906 478</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		4	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	481 141	453 048
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>481 145</b>	<b>453 050</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>2 989 795</b>	<b>3 107 075</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 470 940</b>	<b>3 560 125</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>144 019 792</b>	<b>145 466 603</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
<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		1 149 920	995 690
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>106 529 920</b>	<b>106 375 690</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 480 742	-1 341 813
Årets resultat		-326 234	15 300
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 806 976</b>	<b>-1 326 513</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>104 722 944</b>	<b>105 049 177</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	9	36 898 516	38 149 608
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>36 898 516</b>	<b>38 149 608</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån	9	1 251 092	1 251 092
Leverantörsskulder		562 471	485 526
Skatteskulder		88 440	84 150
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	496 329	447 050
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 398 332</b>	<b>2 267 818</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>144 019 792</b>	<b>145 466 603</b>

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats 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

	2021-12-31	2020-12-31
Årsavgifter	3 117 131	3 117 252
Hysesintäkter parkering	272 850	281 625
Kabel TV	180 000	180 000
Vatten	101 389	108 990
Övriga intäkter	111	-
	<b>3 671 481</b>	<b>3 687 867</b>

## Not 3 Driftkostnader

Fastighetsskötsel	315 490	291 937
Snöröjning/sandning	147 917	24 000
Städning	74 048	100 010
Löpande reparationer	80 962	168 882
Hissar	73 213	68 988
Fastighetsel	214 315	148 486
Värme	348 396	256 247
Vatten och avlopp	245 171	217 919
Sophämtning/renhållning	132 107	110 367
Fastighetsförsäkring	60 553	55 904
Kabel Tv och internet	205 560	155 616
Fastighetsskatt	45 570	45 000
Övriga kostnader fastighet	700	1 400
	<b>1 944 002</b>	<b>1 644 756</b>



#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2021-12-31	2020-12-31
Ekonomisk förvaltning	76 181	61 709
Revisionsarvode	10 625	10 625
Konsultarvode	67 889	15 800
Bankkostnader	5 273	3 511
Styrelsemöte/stämma/trivsel	22 209	8 936
IT-kostnader	1 614	2 313
Administrationskostnader	29 864	13 465
	<b>213 655</b>	<b>116 359</b>

#### Not 5 Personalkostnader

Styrelsearvode	93 550	94 800
Sociala kostnader	29 159	25 863
	<b>122 709</b>	<b>120 663</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	-9 644 517	-8 296 887
Årets avskrivningar	-1 347 630	-1 347 630
<b>Utående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-10 992 147</b>	<b>-9 644 517</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>118 048 840</b>	<b>119 396 470</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>140 548 840</b>	<b>141 896 470</b>
<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>
	<b>96 400 000</b>	<b>96 400 000</b>

#### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

Ingående anskaffningsvärden	50 000	50 000
Årets inköp	-	-
<b>Utående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
Ingående avskrivningar	-39 992	-29 996
Årets avskrivningar	-9 996	-9 996
<b>Utående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-49 988</b>	<b>-39 992</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>12</b>	<b>10 008</b>

## Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Försäkring	15 245	14 816
Kabel TV och bredband	45 000	-
Ekonomisk förvaltning	18 511	14 843
Handelsbanken	391 739	417 129
Övriga interimfordringar	10 646	6 260
	<b>481 141</b>	<b>453 048</b>

## Not 9 Långfristiga skulder

	Ränta	Löptid		
Stadshypotek	0,82%	2025-06-30	13 273 372	13 831 124
Stadshypotek	0,69%	2024-06-01	13 084 376	13 219 964
Stadshypotek	0,99%	2025-06-01	11 791 860	12 349 612
			<b>38 149 608</b>	<b>39 400 700</b>
Avgår kortfristig del			-1 251 092	-1 251 092
			<b>36 898 516</b>	<b>38 149 608</b>
<i>Fastighetsinteckningar</i>			45 020 000	45 020 000

## Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Ränta lån	52 644	69 571
Förutbetald årsavgift	296 517	311 906
Värmekostnader	71 736	41 872
El	52 723	20 749
Snöröjningskostnader	22 440	-
Övriga interimsskulder	269	1 769
	<b>496 329</b>	<b>445 867</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