

Årsredovisning

Bostadsrättsförening
Skogsbrynet Umeå
Org nr: 794000-1808

2024-07-01 – 2025-06-30





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	13
Noter.....	14

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening
Skogsbrynet Umeå får härmed
upprätta årsredovisning för
räkensårsåret

2024-07-01 till 2025-06-30

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Verksamhetsåret i korthet

Under verksamhetsåret har underhållsåtgärder utifrån gällande underhållsplan genomförts. Ett spektakulärt underhållsarbete avseende rengöring av plåtfasader som blivit missfärgade genomfördes av ett företag som gör dessa åtgärder med högtrycksspolning av person hängande i lina från taken. Resultatet blev bra och kostnadseffektivt jämfört med att göra arbetet från kranbil.

Under hösten genomfördes också en del åtgärder på balkongerna utifrån det som uppmärksammats på slutbesiktningen i det stora balkongprojektet.

Styrelsen har under året beslutat att investera i utrustning och styrning för värmeoptimering av föreningens lägenheter. I varje lägenhet kommer att monteras en givare som ger bättre och säkrare underlag för styrning av värmesystemet. Erfarenheter från andra föreningar som genomfört detta är föreningens driftskostnader för värme minskar med bibehållen komfort. Arbetet påbörjas sommaren 2025 och slutförs under hösten.

I föreningens samlingslokal har installerats en ny diskmaskin och en TV. En uppskattad vernissage genomfördes med besök av konstnären Lars A Persson som berättade om de konstverk som föreningen köpt och som nu pryder samlingslokalen.

Under året har fuktskador i källarplan i hus 6 uppmärksammats. Undersökning har genomförts och visat att delar av dräneringen behöver grävas upp och bytas.

I samtliga hus i föreningen finns skyddsrum som ska kunna ge skydd åt människor vid krig. Alla skyddsrum har besiktats och åtgärdats så att de ska kunna fungera vid behov.

Ekonomiskt har verksamhetsåret inneburit högre kostnader för energi, drift och underhåll. För att möta dessa och framtida kostnader beslutade styrelsen att höja årsavgiften med 6,0 % från och med 1 september 2025. Ingen höjning sker dock för balkongavgift och bilplatser. Positivt är dock att ränteläget gått ned under året så att föreningen kunnat börja lägga om lån till lägre ränta än tidigare.

Vår vackra lekpark med tillgänglighetsanpassade gemensamhetsytor har varit en fortsatt mycket bra träffpunkt för umgänge där både vuxna och barn kunnat träffas och leka, fika och grilla. Vår välskötta utemiljö blir vackrare och vackrare för varje år och börjar nu se ut som en riktigt välskött park.

Föreningens trädgårdsgrupp med engagerade medlemmar har även i år gjort ett fantastiskt och ovärderligt arbete att med själ och hjärta underhålla våra nya planteringar. En vacker och välskött utemiljö är av mycket stor betydelse för trivsel för alla som bor i bostadsrättsföreningen.

Föreningens trivselgrupp har arrangerat flera trevliga kvällar för våra medlemmar där vi kunnat träffas i trevlig samvaro och intressanta samtal mellan nya och äldre medlemmar och grannar.

Den så kallade 15-minuterstjänsten till medlemmar som behöver hjälp med enklare åtgärder i lägenheten har även detta år varit till god nytta för våra medlemmar.

Styrelsen tackar också de ca 35 medlemmar i föreningen som arbetade en försommarkväll med att vårstäda vår utemiljö inför sommaren för att göra den redo för sommarens lek, vila, samvaro, fika och grillkvällar.



Samarbetet med Riksbyggen som förvaltare har fungerat mycket bra under verksamhetsåret både vad avser administrativa tjänster och fastighetsförvaltning. Fastighetsskötsel har genomförts på ett mycket bra sätt och lokalvård i trapphus och gemensamhetsytor har också genomförts med god kvalitet.

Utifrån de erfarenheter som vi haft av Riksbyggen som förvaltare under några år så har styrelsen tecknat ett nytt 5-årigt avtal med Riksbyggen med start 2025-06-01.

Styrelsen vill tacka alla medlemmar som engagerat sig i vår bostadsrättsförening under året och hjälpt till att hålla vår boendemiljö trevlig och inbjudande för både boende och gäster. Vi vill också tacka alla som med god grannsämja och trevligt bemötande gjort att vår bostadsrättsförening upplevts som attraktiv för boende, gäster och de som önskar flytta hit.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Umeå Kommun. Föreningen har sitt säte i Umeå Kommun. Bostadsrättsföreningen registrerades 1959-01-19 och ekonomiska plan upprättades 1964-02-17. Nuvarande stadgar registrerades 2022-03-17.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 463 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 164 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Bostadsrättsföreningens hus byggdes 1961-1962 på fastigheten Stenkrossen 2 i Umeå som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Skogsbrynet 1-6.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i "Dina Försäkringar". I försäkringen ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter samt momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
3 rum och kök	87
4 rum och kök	73

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	2
Antal garage	47
Antal p-platser	56
Antal carportplatser	42
Antal samlingslokal, bastu	1

Bostäder bostadsrätt	10 819 m ²
Total bostadsarea	10 819 m²
Garagelokaler	752 m ²
Lokaler hyresrätt	210 m ²
Total lokalarea	962 m²
Årets taxeringsvärde	213 829 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	189 346 000 kr

Större underhåll och investeringar

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- 2024-25: Underhåll av skyddsrum i enlighet med besiktning
- 2023-24: Vissa nyplanteringar. Ommålning av samlingslokal.
- 2022-23: Färdigställande av utbyggda och inglasade balkonger. Byte av motorvärmcentraler med möjlighet att ladda elbilar. Pulversprinkler i miljörum.
- 2021-22: Installation av ny dörr till miljöhuset med kodlås och dörröppnare.
- 2020-21: Byte av samtliga låscylindrar i föreningen. Byte av rökrokar på vattenledningsrör inklusive asbestsanering.
- 2019-20: Åtgärder för lekpark, utemiljö och växtlighet med syfte att skapa en tillgänglig gemensamhetsyta kombinerad med lekutrustning. Nyplanteringar av växter och träd. Tillskapande av vattenavskiljande dike mot Stadsliden.
- 2018-19: Större underhåll av planteringar i form av byte av jord och nya växter. Besiktning av elskåp i lägenheter.
- 2017-18: Ny utomhusbelysning i form av nya LED armaturer på stolpar, fasader, garage, lekpark, pollare samt trädbelysning.
- Större underhåll av takfläktar. Plåtinklädnad av skorsten på hus 4.
- 2016-17: Byte av samtliga fönster och balkongdörrar. Ombyggnad av kylrum till uthyrningsbara varmförråd. Montering av brandvarnare i samtliga lägenheter.
- 2015-16: Underhåll i trapphus - målning, polering av golv samt byte av takarmaturer till rörelsestyrda LED-armaturer.
- 2014-15: Tillskapande av fler motorvärmplatser.
- 2013-14: Ny dränering hus 2, 4 och 6.

Föreningens hållbarhetsarbete

Bostadsrättsföreningen Skogsbrynet arbetar aktivt för ökad hållbarhet inom de tre dimensioner av hållbar utveckling som framgår i de globala målen Agenda 2030 - Ekonomisk, Miljömässig och Social hållbarhet.

- Minskad energiförbrukning genom:
 - Investering av utrustning för värmeoptimering av lägenheter och lokaler i fastigheten.
 - Inglasning av balkonger.
 - Införande av individuell mätning och debitering av hushållsström och strömförbrukning för motorvärmare och elbilsaddning.
 - Möjlighet till att fjärrstyra motorvärmare via app
 - Byte av takfläktar.
 - Byte av utebelysning till energisnåla LED-armaturer.
 - Byte av fönster och balkongdörrar.
 - Ombyggnad av kylrum till uthyrningsbara varmförråd.
 - Byte till energisnåla tvättmaskiner och torktumlare.
 - Byte av takarmaturer i trapphus till rörelsestyrda LED-lampor.
 - Luftvärmepumpar för uppvärmning av garageplatser

- Minskad negativ miljöpåverkan genom:
 - Fjärrvärme för uppvärmning och varmvatten
 - Tillskapande av ökat antal motorvärmplatser.
 - Laddstationer för elbilsladdning på samtliga bilplatser i föreningen.
 - Varmgarage för cyklar
 - Användande av gräsklipparrobot istället för maskinklippning.
 - Borttagande av asbestisolering på vattenledningsrör
- Social hållbarhet
 - Vacker inbjudande utemiljö med sociala mötesplatser för såväl barn som vuxna
 - Kostnadsfri möteslokal för medlemmar med kök och bastu
 - Trädgårdsgrupp för intresserade med stöd av extern trädgårdsmästare
 - Trivselkvällar för medlemmar som anordnas av trivselgrupp
 - 15-min tjänst för medlemmar där man kan få hjälp med enklare åtgärder i lägenheten (ex borra upp fäste till gardinstång)
 - Välskött miljörum
 - Gemensamma tvättstugor

Övrig väsentlig information

Senast genomförda besiktningar och service:

- Brand och skyddsutrustning: 2025- 04-17.
- Besiktning lekplats: 2025-05-07
- Färdigställda åtgärder efter besiktning av skyddsrum: Klart 2024-06-28
- Obligatorisk ventilationskontroll: 2022-10-12 – 2022-10-18
- Stadgeenlig fastighetsbesiktning: 2025-06-12.
- Besiktning och filmning av dagvattenledningar och avloppsledningar: 2023-10-26

Planerat större underhåll

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmaste åren planerar styrelsen för följande större underhållsåtgärder vilka finansieras med uttag ur fond för yttre underhåll och egna medel:

- Underhåll rörschakt för värme och vatten
- Underhåll avloppsrör under markplan.
- Målning av träpartier samt putsfasad
- Renovering av hissar

Kommande investeringar:

- Eventuell investering av värmeåtervinning av värme genom takfläktar beroende på kostnadsläge och budgetmässiga förutsättningar.

Åtgärder efter beslut på årsstämma:

- Inga nya beslut på föregående årsstämma

Avtal om teknisk och administrativ förvaltning

Föreningen har under verksamhetsåret 2024–2025 haft fortsatt avtal med Riksbyggen Umeå avseende administrativ förvaltning, teknisk förvaltning, trappstädning och fastighetsskötsel. Föreningen har också ett avtal med Riksbyggen för så kallade ”15-minuterstjänster” för medlemmar i föreningen.

Avtal har under verksamhetsåret funnits med:

- OCAB: fastighetsjour.
- Securitas: jour vid anmälda störningar under nätter och helger samt parkeringsbevakning.
- KONE: regelbunden service av hissar.
- Tele 2: bredband, TV och telefoni.
- Fastighetstvätt: service och underhåll av tvättmaskiner och torkutrustning.
- Dina Försäkringar: Fastighetsförsäkring och kollektivt bostadsrättstillägg
- Nomor: Skadedjursbekämpning.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 209 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 35 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 28 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 216 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 september 2024 då avgifterna höjdes med 6 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 6,5 % fr.o.m. 1 september 2025.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 710 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 19 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 18 st.)

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Gunnar Olofsson	Ordförande	2025
Britt-Marie Granberg	Sekreterare	2026
Kerstin Henriksson	Vice ordförande	2025
Marika Forsling	Ledamot	2026
Jonas Granlund	Ledamot	2025
Pernilla Abrahamsson	Ledamot	2025
Sanna Åslin	Ledamot	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Abraham Belay	Suppleant	2025
Patrik Johansson	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Azets Revision & Rådgivning AB	Auktoriserad revisor	2025
Fredrik Huhtamäki	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Johan Borssén	2025

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Eva Lindgren	2025
Eva Norsten	2025
Malin Carnérus	2025

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

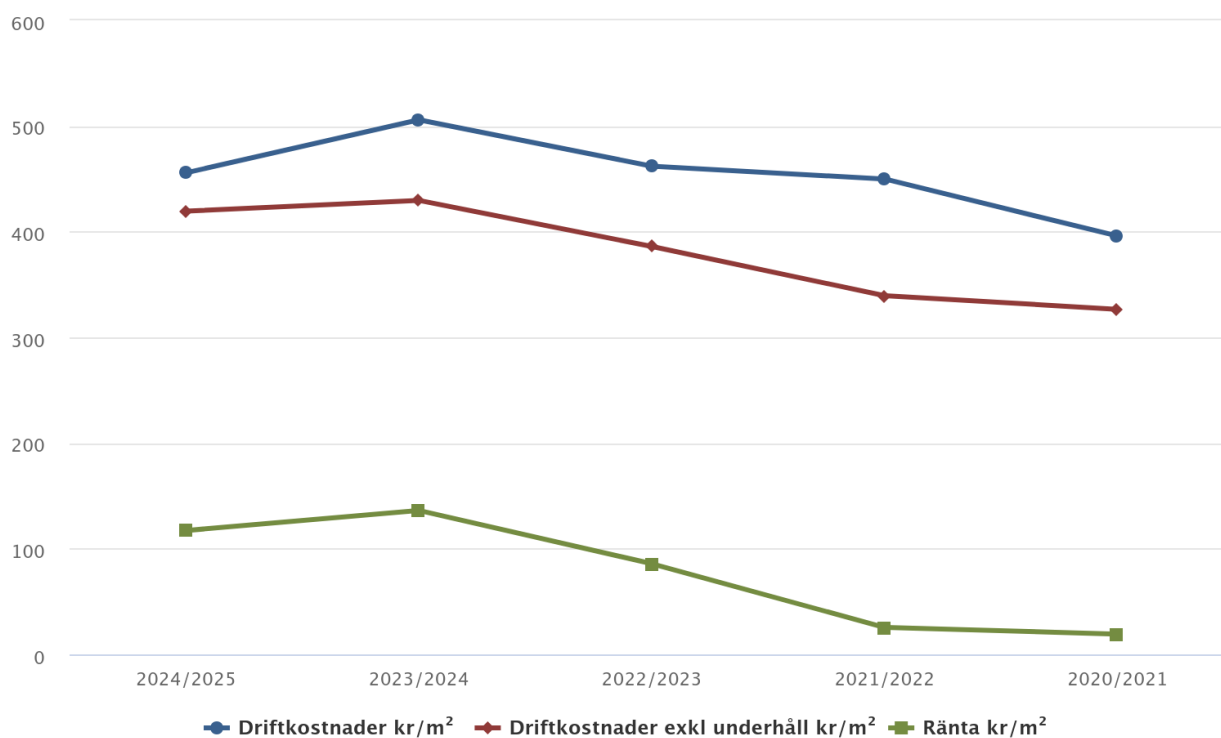


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	9 845	9 342	8 147	7 589	7 600
Resultat efter finansiella poster*	701	-405	-411	224	1 038
Soliditet %*	18	19	19	22	36
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	91	89	91	91	91
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	834	790	686	639	639
Energikostnad kr/kvm*	220	216	192	190	185
Sparande kr/kvm*	220	166	135	195	222
Skuldsättning kr/kvm*	4 475	4 501	4 526	3 703	1 861
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 873	4 901	4 928	4 032	2 026
Räntekänslighet %*	5,8	6,2	7,2	6,3	3,2

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår även balkonginglasning och individuell mätning och debitering (IMD) av el.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	403 314	0	0	2 867 211	9 593 893	-405 433
Disposition enl. årsstämmobeslut					-405 433	405 433
Reservering underhållsfond				774 000	-774 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-427 816	427 816	
Årets resultat						701 027
Vid årets slut	403 314	0	0	3 213 395	8 842 276	701 027

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	9 188 460
Årets resultat	701 027
Årets fondreservering enligt stadgarna	-774 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	427 816
Summa	9 543 303

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **9 543 303**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	9 844 972	9 342 052
Övriga rörelseintäkter	Not 3	69 674	260 085
Summa		9 914 646	9 602 137
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 368 825	-5 959 030
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 009 177	-912 843
Personalkostnader	Not 6	-133 974	-148 051
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 463 036	-1 465 852
Summa rörelsekostnader		-7 975 011	-8 485 776
Rörelseresultat		1 939 635	1 116 360
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	142 238	83 156
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 380 846	-1 604 949
Summa finansiella poster		-1 238 608	-1 521 793
Resultat efter finansiella poster		701 027	-405 433
Årets resultat		701 027	-405 433



Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	58 143 153	59 475 355
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	1 073 773	1 204 608
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	272 167	0
Summa materiella anläggningstillgångar		59 489 094	60 679 963
Summa anläggningstillgångar		59 489 094	60 679 963
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	36 095	88 781
Övriga fordringar	Not 14	65 839	109 391
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	491 244	467 096
Summa kortfristiga fordringar		593 178	665 268
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	7 682 598	5 887 494
Summa kassa och bank		7 682 598	5 887 494
Summa omsättningstillgångar		8 275 776	6 552 762
Summa tillgångar		67 764 870	67 232 725



Balansräkning

Belopp i kr	2025-06-30	2024-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	403 314	403 314	
Fond för yttre underhåll	3 213 395	2 867 211	
Summa bundet eget kapital	3 616 709	3 270 525	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	8 842 276	9 593 893	
Årets resultat	701 027	-405 433	
Summa fritt eget kapital	9 543 303	9 188 460	
Summa eget kapital	13 160 012	12 458 985	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	32 536 750	6 299 357
Summa långfristiga skulder		32 536 750	6 299 357
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	20 184 010	46 721 403
Leverantörsskulder	Not 18	510 468	633 602
Skatteskulder	Not 19	37 227	23 671
Övriga skulder	Not 20	1 400	1 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 335 003	1 094 307
Summa kortfristiga skulder		22 068 108	48 474 383
Summa eget kapital och skulder		67 764 870	67 232 725



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 939 635	1 116 360
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 463 036	1 465 852
	3 402 671	2 582 213
Erhållen ränta	163 060	5 488
Erlagd ränta	-1 333 922	-1 601 820
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 231 809	985 880
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	51 268	-29 238
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	84 194	120 674
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 367 271	1 077 315
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	-1 202 236
Investeringar i pågående byggnation	-272 167	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-272 167	-1 202 236
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-300 000	-300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-300 000	-300 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 795 104	-424 921
Likvida medel vid årets början	5 887 494	6 312 415
Likvida medel vid årets slut	7 682 598	5 887 494



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2024-06-30 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	15-120, fördelat i komponenter
Tillkommande utgifter	Linjär	35
Markanläggning	Linjär	30-50

Byggnaderna består av ett antal komponenter. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark, var nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen byggnader:

Stomme, 120 år
Stamledning värme, 50 år
Stamledning vatten, 50 år
Tak, 50 år
Balkonger, 50 år
Elinstallationer, 15-50 år
Hiss, 40 år
Entrépartier, 40 år
Fasad, 30 år
Fönster, 30 år
Garageportar, 30 år
Ventilation, 20 år
Tvättstugeutrustning, 15 år

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Årsavgifter, bostäder	7 676 418	7 236 576
Hyror, lokaler	226 219	218 011
Hyror, garage	253 800	253 800
Hyror, p-platser	285 600	285 600
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-5 955	-8 796
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-12 667	-16 228
Elavgifter	303 394	298 827
Balkonginglasning	1 056 000	1 008 000
Övriga ersättningar	62 167	66 275
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	-13
Summa nettoomsättning	9 844 972	9 342 052

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Övriga rörelseintäkter	47 954	11 938
Försäkringsersättningar	21 720	248 147
Summa övriga rörelseintäkter	69 674	260 085



Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	-427 816	-898 064
Reparationer	-444 378	-535 589
Självrisk	-28 650	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-314 130	-294 260
Försäkringspremier	-167 594	-154 333
Kabel- och digital-TV	-310 324	-412 314
Systematiskt brandskyddsarbete	-21 330	-16 761
Serviceavtal	-62 735	-69 305
Obligatoriska besiktningar	-66 288	-62 110
Bevakningskostnader	-8 307	-2 031
Snö- och halkbekämpning	-619 791	-634 061
Drift och förbrukning, övrigt	0	-14 124
Förbrukningsinventarier	-33 854	-38 258
Vatten	-531 927	-485 355
Fastighetsel	-503 367	-517 440
Uppvärmning	-1 558 573	-1 539 075
Sophantering och återvinning	-266 439	-269 265
Förvaltningsarvode drift	-3 323	-16 685
Summa driftskostnader	-5 368 825	-5 959 030



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	-836 563	-786 260
IT-kostnader	-3 990	-3 884
Arvode, yrkesrevisorer	-27 500	-24 875
Övriga försäljningskostnader	-2 089	-11 770
Övriga förvaltningskostnader	-32 574	-21 535
Kreditupplysningar	-35 199	-11 057
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-48 017	-31 841
Representation	-791	-1 223
Kontorsmateriel	-12 088	-8 398
Bankkostnader	-9 566	-11 202
Övriga externa kostnader	-800	-800
Summa övriga externa kostnader	-1 009 177	-912 843

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Styrelsearvoden	-44 000	-44 000
Sammanträdesarvoden	-44 000	-49 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-15 875	-21 375
Övriga personalkostnader	-750	0
Sociala kostnader	-29 349	-33 176
Summa personalkostnader	-133 974	-148 051

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning Byggnader	-1 161 719	-1 161 719
Avskrivning Markanläggningar	-110 540	-110 540
Avskrivningar tillkommande utgifter	-59 943	-59 943
Avskrivning Maskiner och inventarier	-14 082	-16 898
Avskrivning Installationer	-116 753	-116 753
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 463 036	-1 465 852

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-07-01	2023-07-01
	2025-06-30	2024-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	131 655	82 442
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	10 534	495
Övriga ränteintäkter	50	219
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	142 238	83 156

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-07-01	2023-07-01
	2025-06-30	2024-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-1 380 821	-1 604 949
Övriga räntekostnader	-25	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 380 846	-1 604 949



Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	66 832 695	66 832 695
Mark	7 905 000	7 905 000
Tillkommande utgifter	3 509 546	3 509 546
Markanläggning	4 726 975	4 726 975
	82 974 216	82 974 216
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	1 202 236
	0	1 202 236
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	82 974 216	84 176 452
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-19 869 680	-18 707 960
Tillkommande utgifter	-2 229 205	-2 169 262
Markanläggningar	-2 602 212	-2 491 673
	-24 701 097	-23 368 895
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 161 719	-1 161 719
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-59 943	-59 943
Årets avskrivning markanläggningar	-110 540	-110 540
	-1 332 202	-1 332 202
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-26 033 299	-24 701 097
Restvärde enligt plan vid årets slut	58 143 153	59 475 355
Varav		
Byggnader	47 003 532	48 165 252
Mark	7 905 000	7 905 000
Tillkommande utgifter	1 220 397	1 280 341
Markanläggningar	2 014 224	2 124 763
Taxeringsvärden		
Bostäder	210 000 000	186 000 000
Lokaler	3 829 000	3 346 000
Totalt taxeringsvärde	213 829 000	189 346 000
<i>varav byggnader</i>	<i>141 752 000</i>	<i>117 500 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>72 077 000</i>	<i>71 846 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	283 357	283 357
Installationer	1 514 677	1 514 677
	1 798 034	1 798 034
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 798 034	1 798 034
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-269 276	-252 378
Installationer	-324 151	-207 398
	-593 426	-459 776
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-14 082	-16 898
Installationer	-116 753	-116 753
	-130 834	-133 650
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-283 357	-269 276
Installationer	-440 904	-324 151
	-724 261	-593 426
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 073 773	1 204 608
Varav		
Inventarier och verktyg	0	14 082
Installationer	1 073 773	1 190 526

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-06-30	2024-06-30
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	272 167	0
Summa pågående ny- och ombyggnation samt förskott	272 167	0

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	36 095	88 781
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	36 095	88 781



Not 14 Övriga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Skattefordringar	3 531	5 185
Skattekonto	733	708
Momsfordringar	3 947	16 691
Andra kortfristiga fordringar	0	86 807
Övriga kortfristiga fordringar	57 628	0
Summa övriga fordringar	65 839	109 391

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	56 846	77 668
Förutbetalda försäkringspremier	86 753	80 841
Förutbetalda driftkostnader	30 856	27 837
Förutbetalt förvaltningsarvode	212 188	205 547
Förutbetald kabel-tv-avgift	75 952	75 203
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28 650	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	491 244	467 096

Not 16 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Bankmedel	7 575 208	5 763 366
Transaktionskonto	107 390	124 128
Summa kassa och bank	7 682 598	5 887 494

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	52 720 760	53 020 760
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	–0	–300 000
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	–20 184 010	–46 721 403
Långfristig skuld vid årets slut	32 536 750	6 299 357

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SEB	4,60%	2024-10-28	10 000 000,00	–10 000 000,00	0,00	0,00
SEB	3,75%	2024-10-28	5 909 653,00	–5 909 653,00	0,00	0,00
SEB	2,75%	2025-04-28	3 350 000,00	–3 350 000,00	0,00	0,00
SEB	2,71%	2025-04-28	10 000 000,00	–10 000 000,00	0,00	0,00
SEB	2,55%	2026-01-28	2 485 000,00	0,00	0,00	2 485 000,00
NORDEA	2,70%	2025-10-28	0,00	15 909 653,00	0,00	15 909 653,00
SEB	4,23%	2026-05-28	1 789 357,00	0,00	0,00	1 789 357,00
SEB	2,44%	2026-11-28	2 676 750,00	0,00	0,00	2 676 750,00
SEB	2,44%	2026-11-28	12 000 000,00	0,00	0,00	12 000 000,00
SEB	2,59%	2027-04-28	0,00	13 350 000,00	0,00	13 350 000,00
SEB	1,25%	2027-10-28	4 810 000,00	0,00	300 000,00	4 510 000,00
Summa			53 020 760,00	0,00	300 000,00	52 720 760,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SEB lån om 1 789 357 kr, 2 485 000 kr samt Nordea lån 15 909 653 som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år. Beräknad amortering de närmaste åren är ca 300 000 kr/år.

Not 18 Leverantörsskulder

	2025-06-30	2024-06-30
Leverantörsskulder	399 332	285 032
Ej reskontraförda leverantörsskulder	111 136	348 570
Summa leverantörsskulder	510 468	633 602

Not 19 Skatteskulder

	2025-06-30	2024-06-30
Skatteskulder	37 227	23 671
Summa skatteskulder	37 227	23 671

Not 20 Övriga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Övriga skulder	1 400	1 400
Summa övriga skulder	1 400	1 400

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna räntekostnader	83 298	36 374
Upplupna driftskostnader	8 678	36 293
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	24 581	109 244
Upplupna elkostnader	37 680	81 741
Upplupna vattenavgifter	44 857	41 398
Upplupna värmekostnader	64 492	46 038
Upplupna kostnader för renhållning	21 381	21 617
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	249 988	8 510
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 000	3 638
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	797 047	709 455
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 335 003	1 094 307

Not 22 Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Företagsinteckning	53 846 300	31 870 300

Not 23 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Datum för färdigställande: 2025-10-14

Styrelsens underskrifter

Umeå, datum enligt elektronisk signatur

Gunnar Olofsson, Ordförande

Britt-Marie Granberg

Kerstin Henriksson

Pernilla Abrahamsson

Jonas Granlund

Marika Forsling

Sanna Åslin

Vår revisionsberättelse har lämnats

Azets Revision & Rådgivning AB

Maria Bohlin
Auktoriserad revisor

Fredrik Huhtamäki
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skogsbrynet Umeå, org.nr 794000-1808

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skogsbrynet Umeå för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Skogsbrynet Umeås finansiella ställning per den 30 juni 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Skogsbrynet Umeå enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 18 oktober 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 misstag 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Skogsbrynet Umeå för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Skogsbrynet Umeå enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Västerås den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Azets

Maria Bohlin

Auktoriserad revisor

Fredrik Huhtamäki

Förtroendevald revisor

Verifikat

Document ID 09222115557559790445





Dokument

<p>Årsredovisning 2024-2025 Brf Skogsbrynet Huvuddokument 30 sidor Startades 2025-10-15 10:25:57 CEST (+0200) av Ann Ciciolla (AC) Färdigställt 2025-10-20 08:43:55 CEST (+0200)</p>	<p>Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Skogsbrynet Umeå 2025-06-30.pdf Bilaga 1 3 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Ann Ciciolla (AC)</p>
---	--

Initierare

<p>Ann Ciciolla (AC) Riksbyggen ann.ciciolla@riksbyggen.se</p>

Signerare

<p>Gunnar Olofsson (GO) olofsson.skogsbrynet@gmail.com</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "GUNNAR OLOFSSON" Signerade 2025-10-15 15:16:39 CEST (+0200)</p>	<p>Britt-Marie Granberg (BG) britt-marie.granberg@hotmail.com</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Britt-Marie Granberg" Signerade 2025-10-16 20:21:16 CEST (+0200)</p>
<p>Jonas Granlund (JG) granlund.jonas@icloud.com</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JONAS GRANLUND" Signerade 2025-10-16 19:15:14 CEST (+0200)</p>	<p>Kerstin Henriksson (KH) kerstinpaskogsbrynet@gmail.com</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KERSTIN HENRIKSSON" Signerade 2025-10-15 18:19:02 CEST (+0200)</p>



Verifikat

Document ID 09222115557559790445

Marika Forsling (MF)
marika.skogsbrynet@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva Marika Forsling"
Signerade 2025-10-15 12:56:39 CEST (+0200)

Pernilla Abrahamsson (PA)
pernillaabrahamsson1972@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PERNILLA ABRAHAMSSON"
Signerade 2025-10-16 10:30:35 CEST (+0200)

Sanna Åslin (SÅ)
sanna.ssk@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sanna Victoria Åslin"
Signerade 2025-10-16 08:14:06 CEST (+0200)

Fredrik Huhtamäki (FH)
fredrik.huhtamaki@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Fredrik Johannes Huhtamäki"
Signerade 2025-10-17 13:10:54 CEST (+0200)

Maria Bohlin (MB)
maria.bohlin@azets.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Elin Maria Carolina Bohlin"
Signerade 2025-10-20 08:43:55 CEST (+0200)



Verifikat

Document ID 09222115557559790445

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Bostadsrättsförening Skogsbrynet Umeå

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Bostadsrättsförening Skogsbrynet Umeå i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se

