

Årsredovisning

för

Brf Kylan

716415-1263

Räkenskapsåret

2022-07-01 - 2023-06-30

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Tilläggsupplysningar	9

Styrelsen för Brf Kylen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse 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.

Föreningens byggnader

Föreningen äger kv Kylen nr 1 på Västra Ersboda i Umeå. Byggnadsår 1980/1981. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar Västerbotten.

Föreningens byggnader utgörs av flerbostadshus och småhus med husstommar av betong och fasadklädnad av träpanel. Antalet lägenheter uppgår till 146 st. Den totala boytan är ca 12.124 kvm.

Flerbostadshus:

41 st 2 rum och kök

41 st 3 rum och kök

Radhus:

3 st 2 rum och kök

14 st 3 rum och kök

35 st 4 rum och kök

12 st 5 rum och kök

Gemensamma utrymmen:

Föreningen har två kvartershus innehållande tvättstuga, fritidslokaler, personalutrymmen och undercentraler för fjärrvärme. Kvartershusen är även byggt så att det kan användas som skyddsrum.

Föreningen har 102 st garage, 56 motorvärmplatser, 8 st hyrstolpar och 33 st gästparkeringar.

Förvaltning

Den tekniska förvaltningen under året har handhåfts av Samhall Umeå och den ekonomiska förvaltningen har handhåfts av Aspia AB.

Föreningen är medlem i bostadsrättsorganisationen SBC (Sveriges Bostadsrättsföreningars Centralorganisation)

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen. Årligen reserveras minst det belopp som anges i stadgarna, d.v.s. enligt underhållsplanen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsearbetet under verksamhetsåret har varit omfattande i form av månatliga men även extra insatta möten. Under året har styrelsen haft kontakt med Samhall och deras uppdrag i föreningen. Styrelsen har ej fått någon överlämning kring arbetet med skyddsrummen och kan därför inte ta beslut i frågan kring fortsatt arbete med skyddsrummen.

Byte av glödlampor på garage och förråd har utförts av styrelsen och beräknad energibesparing är 24 700 kr/år.

Avgifterna för lägenheterna höjdes med 5 %, 2023-01-01. Hyran för garage höjdes 2023-01-01 med 2,8% retroaktivt.

Styrelsen pausar arbetena på de nya garagen som påbörjades under fjolåret. Garagens nuvarande status har konstaterats bristfälliga och i stort behov av åtgärder men genomgång och reparation av skyddsrum har prioriterats med tanke på kriget mellan Ryssland och Ukraina av tidigare styrelse.

Byte av låssystem har skett i alla bostadsrätter och lokaler av Certego.

Släpvningsparkeringen har omvandlas till husbil/husvagns parkering samt 2 ställplatser för besökande i föreningen som har husbil/husvagn/släpvagn, max 3 dygn.

Planer inför 2023-2024

Arbetet med de nya garagen är fortsatt pausade och återupptas närmare när det ekonomiska läget har stabiliserats. När det anses vara möjligt kommer medlemmarna att informeras. Projektet är mycket omfattande varför det kommer att krävas en stor insats från styrelsens sida.

3 st. elbilsaddare kommer att installeras under året 2023 i vissa garage.

Uppgradering av Internet och kabel-Tv har påbörjats och vi uppgraderar till Singel-mood, vilket ger snabbare och säkrare internet till en förmånligare kostnad

Uppsägning av Halebop abonnemang sker under hösten -23

Vi tidigare lägger ventilationskontroll under 2023 pga ej godkänd tidigare kontroll av ventilationen av vissa bostadsrätter. Nästa kontroll sker 2029.

Undercentraler för fjärrvärme kommer att bytas ut pga läckage i varmvattenberedare.

På grund av ökade kostnader för fjärrvärme, el, sophantering och snöröjning kommer vi att behöva höja hyran med 5% från årsskiftet 2024-01-01. Hyran för garage- samt motorvärmastolpar kommer även att höjas på grund av ökade renoveringskostnader av garage i framtiden.

Byte av bastuaggregat

Genomgång av garage och garageportar, borttagning av trasiga trösklar och uppstickande bräddor samt förstärkning av takbalkar.

Föreningen har införskaffat värmekamera och fuktmätare för att snabbt kunna kontrollera elementens funktion och ev problem av väggisolering.

Medlemsinformation

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 2022-12-12 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Per Nyström	Ledamot	Ordförande
Maria Norberg	Ledamot	Sekreterare
Erik Ivarsson	Ledamot fram till januari 2023	
Sandra Morén	Ledamot	
Annika Anofur	Ledamot	
Mia Blomberg	Ledamot	
Charlotta Westerlund	Suppleant	
André Wennberg	Suppleant fram till februari 2023	
Marcus Rönnqvist	Suppleant från juni 2023	

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsens ledamöter, av två ledamöter i förening.
- Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Från föreningen

Marcus Sundberg (huvudansvarig)
Tomas Ivarsson (ordinarie)
Hubert Sjödin (suppleant)

Valberedning

Johanna Burwall (sammankallande), Jonas Brändström och Marianne Sandström

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-03-12.

Förändring i medlemsantalet

Vid årets början uppgick föreningens medlemsantal till 198 personer.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 194 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 12 st överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år 11 st).

Flerårsöversikt	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20
Nettoomsättning	8 979	8 701	8 598	8 503
Resultat efter finansiella poster	1 412	1 575	602	1 073
Årsavgift per m2 bostadsarea (kr)	700,0	680,0	671,0	663,0
Lån per m2 bostadsarea (kr)	1 908,0	1 956,0	2 003,0	2 126,0
Soliditet (%)	28,3	25,2	21,2	18,9
Skuldränta (%)	1,5	1,1	1,2	1,8

Vid övergången till K3 år 2019/2020 har jämförelsetalen för tidigare år inte räknats om vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåren.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	453 049	4 615 916	2 146 649	1 575 320	8 790 934
Disposition av föregående års resultat:			1 575 320	-1 575 320	0
Avsättning yttre rep.fond		500 000	-500 000		0
Ianspråk. yttre repfond		-200 413	200 413		0
Årets resultat				1 411 739	1 411 739
Belopp vid årets utgång	453 049	4 915 503	3 422 382	1 411 739	10 202 673

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 422 381
årets vinst	1 411 739
	4 834 120
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	500 000
ianspråktagande av yttre underhållsfond	-297 910
i ny räkning överföres	4 632 030
	4 834 120

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

	Not	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	8 978 575	8 700 967
Övriga intäkter		153 641	69 576
		9 132 216	8 770 543
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-5 618 263	-5 316 195
Övriga kostnader		-544 854	-380 962
Personalkostnader	4	-229 486	-177 534
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-1 088 948	-1 069 323
		-7 481 550	-6 944 015
Rörelseresultat		1 650 666	1 826 528
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-238 943	-251 208
		-238 926	-251 208
Resultat efter finansiella poster		1 411 739	1 575 320
Resultat före skatt		1 411 739	1 575 320
Årets resultat	6	1 411 739	1 575 320

Balansräkning

Not2023-06-302022-06-30

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	29 112 901	30 111 375
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7, 8	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	8	465 470	555 944
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	51 207	51 207
		29 629 578	30 718 526

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		5 000	5 000
		5 000	5 000
Summa anläggningstillgångar		29 634 578	30 723 526

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		891	12 526
Övriga fordringar		6	764
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	208 421	198 246
		209 318	211 536

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar		6 212 142	4 007 063
		6 421 460	4 218 599

SUMMA TILLGÅNGAR

36 056 03834 942 125

Balansräkning

Not 2023-06-30 2022-06-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

453 049	453 049
4 915 503	4 615 916
5 368 552	5 068 965

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

Årets resultat

3 422 381	2 146 649
1 411 739	1 575 320
4 834 121	3 721 968
10 202 672	8 790 933

Summa eget kapital

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Summa långfristiga skulder

11	16 492 924	18 158 009
	16 492 924	18 158 009

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Förskott från kunder

Leverantörsskulder

Aktuella skatteskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

6 640 085	5 551 000
757 534	254 697
267 955	248 251
104 924	132 502
19 093	15 550
1 570 851	1 791 183
9 360 442	7 993 183

12

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

36 056 038	34 942 125
-------------------	-------------------

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkterna består av avgifter och hyror, vilket bokförs den månad de hänförs till.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstider tillämpas:

Vatten & avlopp	60 år
Tak	60 år
Fönster	50 år
Garage	40 år
Fjärrvärme	50 år
El	50 år
Ventilation	50 år
Stomme, grund, fasad	100 år
Inventarier	5 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Finansiella instrument

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äktä bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Skuldränta (%)

Finansiella kostnader i procent av totala skulder (= summa avsättningar, skulder och uppskjuten skatteskuld).

Not 2 Årsavgifter och andra intäkter

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Hyror lokaler	40 718	38 094
Hyror garage och parkeringsplatser	583 867	556 948
Årsavgifter bostäder	8 489 994	8 241 830
Avsättning inre reparationsfond	-135 816	-135 816
Övriga nettointäkter	153 453	69 487
	9 132 216	8 770 543

Not 3 Driftskostnader

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Fastighetsskötsel och städ	429 446	443 052
Löpande rep och underhåll 1)	340 132	550 057
Rep och underhåll enligt plan 2)	297 910	200 413
Uppvärmning	1 508 317	1 478 931
Snöröjning	622 281	400 312
El	147 253	145 907
Vatten och avlopp	540 224	577 585
Städning och renhållning	265 377	234 388
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	755 619	727 344
Fastighetsförsäkringspremier	179 379	165 443
Bredband	120 888	120 888
Kabel-TV	244 156	227 552
Arbete med skyddsrum	135 291	44 324
Arbete med garage och p-platser	31 991	0
	5 618 264	5 316 196
1) Specifikation av löpande reparationer och underhåll		
Diverse elarbeten	11 006	29 031
Diverse byggarbeten	85 545	65 166
Diverse fläktar	0	41 934
Spolning lägenheter	0	6 288
Tvättutrustning, inkl reparationer	0	15 891
Övriga reparationer, inkl arbeten utförda av samhall	243 581	391 747
	340 132	550 057
2) Specifikation av reparationer och underhåll enligt plan		
Åtgärder ventilation, OVK	0	200 413
Service tvättutrustning	18 577	0
Byte av låssystem	213 303	0
Staket m.m	66 030	
	297 910	200 413

Not 4 Personalkostnader

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Arvoden, lön och andra ersättningar	176 568	146 300
Sociala avgifter	52 918	31 235
	229 486	177 535

Not 5 Byggnader och mark

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Ingående anskaffningsvärden	52 093 880	52 093 880
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 093 880	52 093 880
Ingående avskrivningar	-21 982 505	-20 984 031
Årets avskrivningar	-998 474	-998 474
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 980 979	-21 982 505
Utgående redovisat värde	29 112 901	30 111 375
Taxeringsvärden byggnader	119 298 000	107 458 000
Taxeringsvärden mark	66 639 000	66 152 000
	185 937 000	173 610 000

Not 6 Fördelning av årets resultat enligt förslagen förändring av yttre underhållsfond

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Årets resultat enligt resultaträkningen ovan	1 411 739	1 575 320
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	297 910	200 413
Stadseenlig reservering av medel till fond för yttre underhåll	-500 000	-500 000
Årets resultat efter fördelning av fond för yttre underhåll	1 209 649	1 275 733

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-06-30	2022-06-30
Ingående anskaffningsvärden	808 773	416 973
Inköp	0	391 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	808 773	808 773
Ingående avskrivningar	-252 829	-181 980
Årets avskrivningar	-90 474	-70 849
Utgående ackumulerade avskrivningar	-343 303	-252 829
Utgående redovisat värde	465 470	555 944

Not 8 Maskiner och andra tekniska tillgångar

	2023-06-30	2022-06-30
Ingående anskaffningsvärden	2 578 870	2 578 870
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 578 870	2 578 870
Ingående avskrivningar	-2 578 870	-2 578 870
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 578 870	-2 578 870
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2023-06-30	2022-06-30
Ingående anskaffningsvärden	51 207	340 264
Under året avgående anskaffningsvärden	0	-289 057
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 207	51 207
Utgående redovisat värde	51 207	51 207

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	92 386	86 992
Förutbetald avgift IT-kostnader	30 222	30 222
Förutbetald avgift Kabel-TV	64 342	57 711
Övriga förutbetalda kostnader	9 670	13 071
Övriga upplupna intäkter	11 801	10 250
	208 421	198 246

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-06-30	Lånebelopp 2022-06-30
Stadshypotek 595520	1,01	2024-03-30	2 650 000	2 850 000
SEB 24165361	1,20	2025-03-28	5 283 924	5 283 924
Stadshypotek 827801	4,27	2028-06-30	4 975 000	5 275 000
Stadshypotek 667291	0,82	2025-09-30	3 534 000	3 534 000
Stadshypotek 688363	0,69	2024-03-01	3 690 085	3 766 085
Stadshypotek 720794	0,98	2026-09-30	3 000 000	3 000 000
			23 133 009	23 709 009
Kortfristig del av långfristig skuld			6 640 085	3 576 000

Amorteringar inom 1 år hanteras som kortfristig skuld.

Under nästa verksamhetsår ska föreningen, före bokslutsdagen, villkorsändra 2 lån och dessa klassas då som kortfristig skuld. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 300 000 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Av den långfristiga skulden förfaller 1 200 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 15 292 924 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns det 2 lån med villkorsändringsdag under år 2024 (nästkommande räkenskapsår). Tidigare år har samtliga lån redovisats som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under kommande räkenskapsår. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas.

Då lånen redovisas som kortfristig skuld påverkar det nyckeltalet föreningens likviditet.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Fond för inre underhåll	1 391 760	1 325 801
Upplupna räntekostnader	2 474	2 517
Upplupen kostnad värme	53 377	48 387
Upplupen kostnad revision	31 000	31 000
Övriga poster	92 240	383 478
	1 570 851	1 791 183

Not 13 Ställda säkerheter

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckning	51 679 200	51 679 200
	51 679 200	51 679 200

Umeå den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Per Nyström
Ordförande

Annika Arnofur

Mia Blomberg

Sandra Morén

Maria Norberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Marcus Sundberg
Auktoriserad revisor
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Hubert Sjödin
Föreningsrevisor

Deltagare

BRF KYLEN 716415-1263 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Per Råger Emanuel Nyström

Per Nyström

2023-10-26 14:04:54 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANNIKA ARNOFUR

Annika Amofur

2023-10-26 13:09:04 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Inga-Maria Mia Blomberg

Mia Blomberg

2023-10-27 13:07:34 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: SANDRA MORÉN

Sandra Morén

2023-10-26 12:56:30 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIA NORBERG

Maria Norberg

2023-10-26 16:23:38 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Leif Marcus Sundberg

Marcus Sundberg

2023-10-30 06:55:03 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2023-10-27 20:42:09 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Karl Hubert Sjödin

Datum

Hubert Sjödin

Leveranskanal: E-post