

Årsredovisning

för

Brf Kylan

716415-1263

Räkenskapsåret

2021-07-01 - 2022-06-30

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Tilläggsupplysningar	9

Styrelsen för Brf Kylan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-07-01 - 2022-06-30.

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 Kylan 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 mött och behandlat frågeställningar från medlemmar rörande arbete kring det planerade garagearbetet, hantering av frågan med översyn av skyddsrum och frågor kring Samhalls uppdrag och deras arbetsbeskrivning gentemot föreningen. Styrelsen har även möt betydande frågor kring likaprinciper i föreningen och har vidare beslutat att fortsatt stärka arbetet i linje med detta.

Föreningen har efter förlikning i tingsrätten slutfört en pågående tvist angående avhysning från garage. En process är den berörda hyresgästen under en längre period, av flertalet år och i strid med föreningens likapprincip, nyttjat mer än ett garage till trots av flertalet försök till uppsägning från föreningens sida.

Ett nytt avtal har slutits och signerats med Samhall med avseende på den tekniska förvaltningen samt underhåll av föreningens utemiljö. Inga avtal har sagts upp eller betydande ändringar har gjorts i Samhalls uppdrag mot föreningen men Samhalls befogenheter i sina åtaganden mot föreningen har i samråd med Samhall tydliggjorts. Det ekonomiska utfallet blir utifrån detta positivt i föreningens intresse, då flertalet feldebiteringar och felaktiga avgifter som tidigare förelegat har korrigerats i samband med det uppdaterade avtalet.

Arbetet med nätverkskablar och nätverksuttag för uppgradering av föreningens internet har slutförts.

Avgifterna för lägenheterna höjdes med 1 %. Hyran för garage har beslutats att höjas fr.o.m 2022-01-01 och kommer höjas med 2,8 %, vilket görs retroaktivt under vintern 2022.

Styrelsen har fått pausa arbetena för 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.

Ett av föreningens lån har satts om från SEB till Handelsbanken vilket genererade en avsevärd lägre ränta.

Planer inför 2022-2023

Arbetet med de nya garagen kommer att pausas 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.

Arbetet med skyddsrummen kommer att fortsätta under det kommande året.

Medlemsinformation

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 2021-11-25 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Erik Ivarsson	Ledamot	Ordförande
Jeanette Nilsson	Ledamot	Sekreterare
Per Areblad	Ledamot	
Anna-Lena Stenmark	Ledamot	
Arvid Stefanusson	Ledamot (avgick juni 2022)	
Peter Holmlund	Suppleant	
Sara Höglund	Suppleant (avgick juni 2022)	
Andreas Stenlund	Suppleant (avgick juni 2022)	

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

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Marcus Sundberg (huvudansvarig)
Från föreningen	Fredrik Sandström (ordinarie)
	Solveig Grubbström (suppleant)

Valberedning

Inga-Lill Axelsson (sammankallande), Jeanette Vesterlund och Harley Granström

Stadgar

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

Förändring i medlemsantalet

Vid årets början uppgick föreningens medlemsantal till 195 personer.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 198 personer.

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

Flerårsöversikt	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19
Nettoomsättning	8 701	8 598	8 503	8 408
Resultat efter finansiella poster	1 575	602	1 073	1 483
Årsavgift per m2 bostadsarea (kr)	680,0	671,0	663,0	657,0
Lån per m2 bostadsarea (kr)	1 956,0	2 003,0	2 126,0	2 335,0
Soliditet (%)	25,2	21,3	18,9	15,0
Skuldränta (%)	1,1	1,2	1,8	1,9

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	4 115 916	2 044 791	601 858	7 215 614
Disposition av föregående års resultat:			601 858	-601 858	0
Avsättning yttre rep.fond		500 000	-500 000		0
Ianspråk. yttre repfond		0	0		0
Årets resultat				1 575 320	1 575 320
Belopp vid årets utgång	453 049	4 615 916	2 146 649	1 575 320	8 790 934

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 146 649
årets vinst	1 575 320
	3 721 969

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	500 000
ianspråktagande av yttre underhållsfond	-200 413
i ny räkning överföres	3 422 382
	3 721 969

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

Resultaträkning

	Not	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	8 700 967	8 598 061
Övriga intäkter		69 576	69 836
		8 770 543	8 667 897
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-5 316 195	-5 707 812
Övriga kostnader		-380 962	-391 307
Personalkostnader	4	-177 534	-135 510
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-1 069 323	-1 515 149
		-6 944 015	-7 749 778
Rörelseresultat		1 826 528	918 119
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-251 208	-316 261
		-251 208	-316 261
Resultat efter finansiella poster		1 575 320	601 858
Resultat före skatt		1 575 320	601 858
Årets resultat	6	1 575 320	601 858

Balansräkning	Not	2022-06-30	2021-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	30 111 375	31 109 849
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7, 8	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	8	555 944	234 993
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	51 207	340 264
		30 718 526	31 685 106
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		5 000	5 000
		5 000	5 000
Summa anläggningstillgångar		30 723 526	31 690 106
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		12 526	0
Övriga fordringar		764	862
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	198 246	196 373
		211 536	197 235
<i>Kassa och bank</i>		4 007 063	2 071 531
Summa omsättningstillgångar		4 218 599	2 268 766
SUMMA TILLGÅNGAR		34 942 125	33 958 872

Balansräkning	Not	2022-06-30	2021-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		453 049	453 049
Fond för yttre underhåll		4 615 916	4 115 916
		5 068 965	4 568 965
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		2 146 649	2 044 791
Årets resultat		1 575 320	601 858
		3 721 968	2 646 649
Summa eget kapital		8 790 933	7 215 613
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	18 158 009	20 709 009
Summa långfristiga skulder		18 158 009	20 709 009
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		5 551 000	3 576 000
Förskott från kunder		254 697	287 377
Leverantörsskulder		248 251	666 769
Aktuella skatteskulder		132 502	79 582
Övriga skulder		15 550	10 697
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 791 183	1 413 825
Summa kortfristiga skulder		7 993 183	6 034 250
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 942 125	33 958 872

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 (äkte 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

	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
Hyror lokaler	38 094	37 515
Hyror garage och parkeringsplatser	556 948	555 954
Årsavgifter bostäder	8 241 830	8 140 313
Avsättning inre reparationsfond	-135 816	-135 816
Övriga nettointäkter	69 487	69 931
	8 770 543	8 667 897

Not 3 Driftskostnader

	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
Fastighetsskötsel och städ	443 052	422 538
Löpande rep och underhåll 1)	550 057	814 135
Rep och underhåll enligt plan 2)	200 413	0
Uppvärmning	1 478 931	1 462 007
Snöröjning, sandning, sopning	400 312	893 762
El	145 907	147 559
Vatten och avlopp	577 585	556 494
Städning och renhållning	234 388	216 355
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	727 344	697 804
Fastighetsförsäkringspremier	165 443	155 961
Bredband	120 888	121 307
Kabel-TV	227 552	219 889
Arbete med skyddsrum	44 324	0
	5 316 196	5 707 811
1) Specifikation av löpande reparationer och underhåll		
Diverse elarbeten	29 031	145 924
Diverse byggarbeten	65 166	39 993
Diverse fläktar	41 934	27 300
Spolning lägenheter	6 288	13 600
Tvättutrustning, inkl reparationer	15 891	0
Övriga reparationer, inkl arbete utfört av samhall	391 747	426 315
Lekplats	0	161 003
	550 057	814 135
2) Specifikation av reparationer och underhåll enligt plan		
Åtgärder ventilation, OVK	200 413	0
	200 413	0

Not 4 Personalkostnader

	2021-07-01	2020-07-01
	-2022-06-30	-2021-06-30
Arvoden, lön och andra ersättningar	146 300	112 682
Sociala avgifter	31 235	22 828
	177 535	135 510

Not 5 Byggnader och mark

	2021-07-01	2020-07-01
	-2022-06-30	-2021-06-30
Ingående anskaffningsvärden	52 093 880	52 093 880
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 093 880	52 093 880
Ingående avskrivningar	-20 984 031	-19 510 911
Årets avskrivningar	-998 474	-1 473 120
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 982 505	-20 984 031
Utgående redovisat värde	30 111 375	31 109 849
Taxeringsvärden byggnader	107 458 000	93 393 000
Taxeringsvärden mark	66 152 000	55 208 000
	173 610 000	148 601 000

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

	2021-07-01	2020-07-01
	-2022-06-30	-2021-06-30
Årets resultat enligt resultaträkningen ovan	1 575 320	601 858
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	200 413	0
Stadgeenlig reservering av medel till fond för yttre underhåll	-500 000	-500 000
Årets resultat efter fördelning av fond för yttre underhåll	1 275 733	101 858

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-06-30	2021-06-30
Ingående anskaffningsvärden	416 973	416 973
Inköp	391 800	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	808 773	416 973
Ingående avskrivningar	-181 980	-139 951
Årets avskrivningar	-70 849	-42 029
Utgående ackumulerade avskrivningar	-252 829	-181 980
Utgående redovisat värde	555 944	234 993

Not 8 Maskiner och andra tekniska tillgångar

	2022-06-30	2021-06-30
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

	2022-06-30	2021-06-30
Ingående anskaffningsvärden	340 264	0
Under året tillkommande anskaffningsvärden	0	340 264
Under året avgående anskaffningsvärden	-289 057	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 207	340 264
Utgående redovisat värde	51 207	340 264

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	86 992	78 451
Förutbetald avgift IT-kostnader	30 222	30 222
Förutbetald avgift Kabel-TV	57 711	54 976
Övriga förutbetalda kostnader	23 321	32 724
198 246	196 373	

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-06-30	Lånebelopp 2021-06-30
Stadshypotek 595520	1,01	2024-03-30	2 850 000	3 050 000
SEB 24165361	1,20	2025-03-28	5 283 924	5 283 924
Stadshypotek 568321	1,17	2023-06-30	5 275 000	5 575 000
Stadshypotek 667291	0,82	2025-09-30	3 534 000	3 534 000
Stadshypotek 688363	0,69	2024-03-01	3 766 085	3 842 085
SEB 4013596	2,17	2021-09-28	0	3 000 000
Stadshypotek 720794	0,98	2026-09-30	3 000 000	0
			23 709 009	24 285 009
Kortfristig del av långfristig skuld			5 551 000	3 576 000

Amorteringar inom 1 år hanteras som kortfristig skuld.

Under nästa verksamhetsår ska föreningen, på bokslutsdagen, villkorsändra 1 lån och denna klassas då som kortfristig skuld i och med att det är på bokslutsdagen 2023. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 576 000 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Av den långfristiga skulden förfaller 1 104 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 17 054 009 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns det 1 lån med villkorsändringsdag under år 2023 (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

	2022-06-30	2021-06-30
Fond för inre underhåll	1 325 801	1 277 270
Upplupna räntekostnader	2 517	2 922
Upplupen kostnad värme	48 387	48 009
Upplupen kostnad revision	31 000	29 000
Övriga poster	383 478	56 624
	1 791 183	1 413 825

Övriga poster per 2022-06-30 består till största del av flertalet månader för fastighetsskötseln då avtalet och fakturorna från Samhall har bestridits.

Not 13 Ställda säkerheter

	2022-06-30	2021-06-30
Fastighetsinteckning	51 679 200	51 679 200
	51 679 200	51 679 200

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Som tillägg till ordinarie styrelsemöten och årsstämma har det hållits en extrastämma med anledning av misstroendeförklaring mot sittande styrelseordförande. Misstroendeförklaringen avslogs av stämman.

Hyran för garage har beslutats att höjas fr.o.m 2022-01-01 och kommer höjas med 2,8 %, vilket görs retroaktivt under vintern 2022, dvs nästkommande räkenskapsår.

Världen påverkas ännu av Coronaviruset, styrelsen är aktiv och följer utvecklingen för att analysera dess eventuella påverkan på föreningens verksamhet.

Då kriget mellan Ryssland och Ukraina fortfarande pågår är det i nuläget högaktuellt att se över skyddsrummen som föreningen har. Det kommer tillkomma kostnader för detta under kommande räkenskapsår.

Umeå den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Erik Ivarsson

Jeanette Nilsson

Per Areblad

Anna-Lena Stenmark

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Marcus Sundberg
Auktoriserad revisor
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Fredrik Sandström
Föreningsrevisor

Deltagare

BRF KYLEN 716415-1263 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Anna-Lena Stenmark

Anna-Lena Stenmark

2022-11-19 10:36:22 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: PER AREBLAD

Per Areblad

2022-11-18 09:08:17 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Nils Erik Ivarsson

Erik Ivarsson

2022-11-18 18:15:02 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: JEANETTE NILSSON

Jeanette Nilsson

2022-11-18 13:04:20 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

ÖHRLING PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Leif Marcus Sundberg

Marcus Sundberg
Auktoriserad revisor

2022-11-23 07:35:27 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

FREDRIK SANDSTRÖM Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: FREDRIK SANDSTRÖM

Fredrik Sandström

2022-11-22 17:14:00 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post