

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Skogsbrynet i Backa

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2013 och 2042.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att sänkas 2017. För mer information se föreningens ekonomi.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-08-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-02-04 och nuvarande stadgar registrerades 2013-07-04 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Sankt Jörgens samfällighetsförening. Föreningens andel är 27 procent. Samfälligheten förvaltar kabel-TV.

##### Styrelsen

Björn Admyre	Ledamot
Maria Sörman	Ledamot
Jörgen Persson	Ledamot
Ewa Saskowski	Ledamot
Marika Stolpe	Ledamot

##### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Ewa Saskowski.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

Chris Carlsson	Ordinarie Extern	BDO
Joakim Bråtemyr	Suppleant Extern	BDO

### Valberedning

Daniel Jernsand  
Alexander Löfman

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-11, årsmöte.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Göteborg Backa 51:10	2000	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Vardia Försäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via frånluftsvärmepump.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2000 och består av 20 småhus.

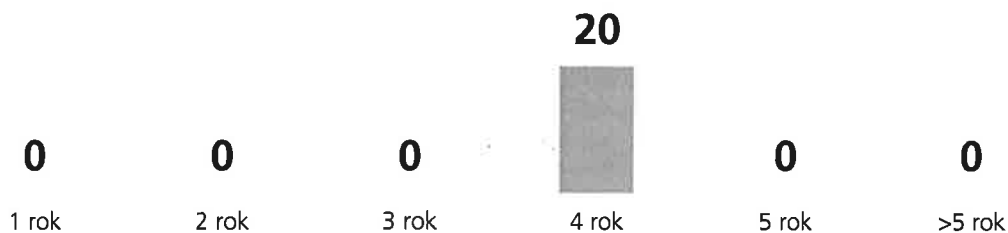
Värdeåret är 2000.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 060 m<sup>2</sup>, varav 2 060 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2042.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Värmesystem	2016	Byte av 1 värmepump
Planerat underhåll	År	Kommentar
Energideklaration	2019	
Värmesystem	2019-2023	Byte av ca 5 värmepumpar per intervall
Motorvärmarrutttag	2020	20 st - snittintervall för byte 10-15 år
Termostatventiler	2020	Ca 260 radiatorer - snittintervall för byte 10-15 år

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

## Övrig information

Ordförande har ordet:

Jag vill tacka styrelsemedlemmarna Ewa, Maria, Björn och Jörgen för ett bra samarbete under 2016.

Väl mött!

Marika Stolpe

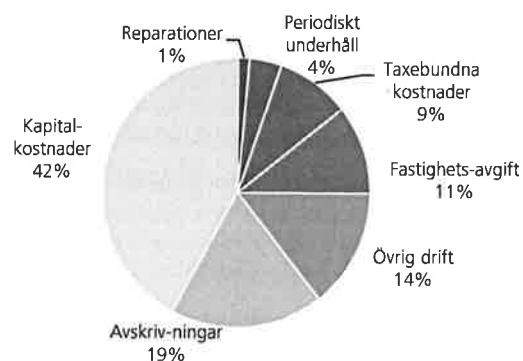
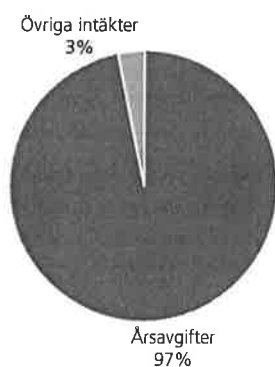
## Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2017-01-01 med 2,75 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 197 344</b>	<b>788 048</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 811 128	1 795 190
Finansiella intäkter	735	783
Ökning av kortfristiga skulder	902	0
	<b>1 812 765</b>	<b>1 795 973</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	537 550	468 900
Finansiella kostnader	575 229	561 314
Ökning av kortfristiga fordringar	2 735	521
Minskning av långfristiga skulder	266 435	294 046
Minskning av kortfristiga skulder	0	61 896
	<b>1 381 949</b>	<b>1 386 677</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 628 160</b>	<b>1 197 344</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>430 816</b>	<b>409 296</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 7 412 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En välskött utemiljö ger ett positivt intryck av föreningen och skapar ett attraktivt boende. Styrelsen har beslutat att under 2017 ta in hjälp med vissa trädgårdstjänster, bl.a. att klippa häckar, träd och rensa ogräs. Syftet är att utvärdera tjänsten, jämföra resultatet av trädgårdsskötseln och få till en schysst fördelning av det medlemmarna bidrar med till de gemensamma ytorna. Gräsklippningen kommer även i fortsättningen skötas av medlemmarna själva.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 20 st.

Överlåtelse under året: 0 st.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 36 st.

Tillkommande medlemmar: 0 st.

Avgående medlemmar: 0 st.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 36 st.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	850	850	850	850
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	8 880	9 010	9 153	8 926
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	8	8	9	10
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	38	27	19	23
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	279	272	405	401
Soliditet (%)	23	21	19	26
Resultat efter finansiella poster (tkr)	445	512	-2 008	183
Nettoomsättning (tkr)	1 811	1 795	1 803	1 793

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 060 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	5 900 000	0	0	5 900 000
Fond för yttre underhåll	549 000	379 000	0	170 000
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>6 449 000</b>	<b>379 000</b>	<b>0</b>	<b>6 070 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 374 554	-379 000	512 069	-1 507 623
Årets resultat	445 394	445 394	-512 069	512 069
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-929 160</b>	<b>66 394</b>	<b>0</b>	<b>-995 554</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>5 519 840</b>	<b>445 394</b>	<b>0</b>	<b>5 074 446</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	445 394
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-995 553
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-379 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-929 159</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	54 500
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-874 659</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 811 128	1 795 190
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 811 128</b>	<b>1 795 190</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 3	-430 432	-365 859
Övriga externa kostnader	Not 4	-77 549	-61 660
Personalkostnader	Not 5	-29 570	-41 381
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-253 690	-253 690
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-791 240</b>	<b>-722 590</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 019 888</b>	<b>1 072 600</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		735	783
Räntekostnader och liknande resultatposter		-575 229	-561 314
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-574 494</b>	<b>-560 531</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>445 394</b>	<b>512 069</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>445 394</b>	<b>512 069</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark Not 7	22 579 404	22 833 094
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>22 579 404</b>	<b>22 833 094</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>22 579 404</b>	<b>22 833 094</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	1 199 071	1 002 825
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 199 071</b>	<b>1 002 825</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	574 516	337 210
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>574 516</b>	<b>337 210</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 773 586</b>	<b>1 340 035</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>24 352 990</b>	<b>24 173 129</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		5 900 000	5 900 000
Fond för yttre underhåll	Not 9	549 000	170 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>6 449 000</b>	<b>6 070 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 374 554	-1 507 623
Årets resultat		445 394	512 069
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-929 160</b>	<b>-995 554</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>5 519 840</b>	<b>5 074 446</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	18 011 127	18 231 012
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>18 011 127</b>	<b>18 231 012</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10	282 604	329 154
Leverantörsskulder		24 933	33 883
Skatteskulder		291 640	287 480
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	222 846	217 154
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>822 023</b>	<b>867 671</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>24 352 990</b>	<b>24 173 129</b>



---

## Tilläggsupplysningar

---

### **Not 1** REDOVISNINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Byggnader	90 år	90 år

### **Not 2** NETTOOMSÄTTNING

---

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Årsavgifter	1 751 981	1 751 981
Vattenintäkter	59 132	43 200
Öresutjämning	15	9
	<b>1 811 128</b>	<b>1 795 190</b>

<b>Not 3</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Snöröjning/sandning	33 050	60 243
	Gård	2 042	3 461
	Förbrukningsmateriel	1 921	450
	Fordon	416	0
		<b>37 429</b>	<b>64 154</b>
	<b>Reparationer</b>		
	VVS	0	6 553
	Värmeanläggning/undercentral	18 854	5 724
		<b>18 854</b>	<b>12 277</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Värmeanläggning	54 500	0
		<b>54 500</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	15 820	16 143
	Vatten	78 242	54 944
	Sophämtning/renhållning	28 515	28 347
	Grovsopor	0	1 603
		<b>122 577</b>	<b>101 037</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	25 972	23 151
	Kabel-TV	24 700	20 000
		<b>50 672</b>	<b>43 151</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>146 400</b>	<b>145 240</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>430 432</b>	<b>365 859</b>
<b>Not 4</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Revisionsarvode extern revisor	11 438	15 236
	Föreningskostnader	570	1 130
	Styrelseomkostnader	6 500	4 479
	Fritids- och trivselkostnader	1 300	583
	Förvaltningsarvode	33 026	31 728
	Administration	3 226	4 294
	Korttidsinventarier	4 779	0
	Konsultarvode	12 500	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 210	4 210
		<b>77 549</b>	<b>61 660</b>
<b>Not 5</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.	0	0
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	7 070	32 850
	Löner	22 500	0
	Sociala kostnader	0	8 531
		<b>29 570</b>	<b>41 381</b>

<b>Not 6</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Byggnad	253 690	253 690
		<b>253 690</b>	<b>253 690</b>
<b>Not 7</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	27 013 775	27 013 775
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>27 013 775</b>	<b>27 013 775</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-4 180 681	-3 926 991
	Årets avskrivningar enligt plan	-253 690	-253 690
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-4 434 371</b>	<b>-4 180 681</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>22 579 404</b>	<b>22 833 094</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 060 000	4 060 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	11 880 000	11 880 000
	Taxeringsvärde mark	7 640 000	7 640 000
		<b>19 520 000</b>	<b>19 520 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	19 520 000	19 520 000
		<b>19 520 000</b>	<b>19 520 000</b>
<b>Not 8</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Skattekonto	145 426	142 691
	Klientmedel hos SBC	1 053 645	860 134
		<b>1 199 071</b>	<b>1 002 825</b>
<b>Not 9</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Vid årets början	170 000	1 021 714
	Reservering enligt stadgar	379 000	170 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-1 021 714
	<b>Vid årets slut</b>	<b>549 000</b>	<b>170 000</b>

**Not 10** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats</b> <b>2016-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2016-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2015-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Nordea	0,780 %	0	4 908 306	2016-02-03
Nordea	0,551 %	6 559 624	6 567 558	2017-05-04
Nordea	1,590 %	6 203 384	6 389 552	2017-11-15
Nordea	1,690 %	0	694 750	2016-12-02
Nordea	0,514 %	5 530 723	0	2017-03-02
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>18 293 731</b>	<b>18 560 166</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-282 604	-329 154	
		<b>18 011 127</b>	<b>18 231 012</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 880 711 kr.

RÄNTESWAP KONTRAKT

	<b>Förening betalar</b>	<b>Nordea betalar</b>	<b>Nominellt belopp</b>	<b>Förfallodag/ löper till</b>
Nordea	3,230%	-0,546%	5 000 000	2018-08-03
Nordea	3,200%	-0,612%	5 000 000	2020-08-28
<b>Summa lån som omfattas av ränteswapar</b>			<b>10 000 000</b>	

Det teoretiska marknadsvärdet för föreningens ränteswapar per 2016-12-31 var -937 290 kr (f å -1 071 667 kr). Marknadsvärdet på ränteswapar förändras med anledningen av förändrade marknadsräntor och kvarvarande löptid, men värdet vid förfallodagen är noll. Eftersom föreningen avser att behålla ingångna kontrakt till förfallodagen, så bokförs inte marknadsvärdet eller värdeförändringen.

**Not 11** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	21 100 000	21 100 000

**Not 12** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga planerade större underhållsarbeten det närmsta året.

<b>Not 13</b> UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Löner	22 500	0
Arvoden	7 070	22 850
Sociala avgifter	0	6 284
Ränta	8 192	19 315
Ränta swap	38 904	15 240
Förutbetalda avgifter & hyror	146 180	153 465
	<b>222 846</b>	<b>217 154</b>

---

## Styrelsens underskrifter

---

HISINGS BACKA den 31 / 3 2017



Björn Admyre  
Ledamot



Maria Sörman  
Ledamot



Jörgen Persson  
Ledamot



Ewa Saskowski  
Ledamot



Marika Stolpe  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 3 / 4 2017



Chris Carlsson  
Extern revisor  
BDO

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2017</b>	<b>Utfall 2016</b>	<b>Budget 2016</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	1 704 000	1 751 981	1 751 981
Vattenintäkter	50 415	59 132	43 200
Öresutjämning	15	15	19
	<b>1 754 430</b>	<b>1 811 128</b>	<b>1 795 200</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel gård entreprenad	-23 875	0	0
Snöröjning/sandning	-60 000	-33 050	-60 000
Gemensamma utrymmen	0	0	-5 000
Gård	-2 500	-2 042	-3 500
Förbrukningsmateriel	-1 455	-1 921	-2 000
Fordon	0	-416	0
	<b>-87 830</b>	<b>-37 429</b>	<b>-70 500</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-13 000	0	-30 000
Värmeanläggning/undercentral	0	-18 854	0
	<b>-13 000</b>	<b>-18 854</b>	<b>-30 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Värmeanläggning	0	-54 500	0
	<b>0</b>	<b>-54 500</b>	<b>0</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-16 500	-15 820	-19 000
Vatten	-58 300	-78 242	-50 000
Sophämtning/renhållning	-28 500	-28 515	-27 000
	<b>-103 300</b>	<b>-122 577</b>	<b>-96 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-26 000	-25 972	-23 151
Kabel-TV	-24 700	-24 700	-20 000
	<b>-50 700</b>	<b>-50 672</b>	<b>-43 151</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-146 400	-146 400	-146 400
	<b>-146 400</b>	<b>-146 400</b>	<b>-146 400</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	0	0	-1 000
Revisionsarvode extern revisor	-15 600	-11 438	-15 600
Föreningskostnader	-1 000	-570	-2 000
Styrelseomkostnader	-4 500	-6 500	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-600	-1 300	0
Förvaltningsarvode	-31 300	-33 026	-32 400
Administration	-3 400	-3 226	-3 000
Korttidsinventarier	0	-4 779	0
Konsultarvode	0	-12 500	-5 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-4 300	-4 210	-4 300
	<b>-60 700</b>	<b>-77 549</b>	<b>-64 300</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Lön	0	-22 500	0
Styrelsearvode	-27 500	-7 070	-27 500
Arbetsgivaravgifter	-9 000	0	-10 000
	<b>-36 500</b>	<b>-29 570</b>	<b>-37 500</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-253 700	-253 690	-231 412
	<b>-253 700</b>	<b>-253 690</b>	<b>-231 412</b>

<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-752 130</b>	<b>-791 240</b>	<b>-719 263</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>1 002 300</b>	<b>1 019 888</b>	<b>1 075 937</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	30	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	705	0
Låneräntor	-250 000	-177 305	-250 000
Räntekostnader skattekonto	0	-970	0
Övriga räntekostnader	-313 000	-396 954	-250 000
	<b>-563 000</b>	<b>-574 494</b>	<b>-500 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>439 300</b>	<b>445 394</b>	<b>575 937</b>

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Skogsbrynet i Backa  
Org.nr. 769604-6841

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Skogsbrynet i Backa för år 2016.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *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 på fel.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Mina 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 fel 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:



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

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Skogsbrynet i Backa för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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***

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 ersättningsskyldighet 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 3/4-2017



Chris Carlsson  
Auktoriserad revisor