



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Skogsbrynet i Backa



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Skogsbrynet i Backa

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns 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 2018-11-07 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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-anläggningen i området.

Styrelsen

Marika Stolpe	Ordförande
Johan Andersson	Ledamot
Maria Johansson Sörman	Ledamot
Therece Karpuz	Ledamot
Ewa Saskowski	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Joel Erixon	Ordinarie Extern	BDO Göteborg AB
-------------	------------------	-----------------

Valberedning

Daniel Jernsand
Alexander Löfman

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-22. Poströstningsstämma utan närvaro p.g.a. Covid-19-pandemin.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Göteborg Backa 51:10	2000	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Gjensidige.

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

Uppvärmning sker via frånluftsvärmepump.

Byggnadsår och ytor

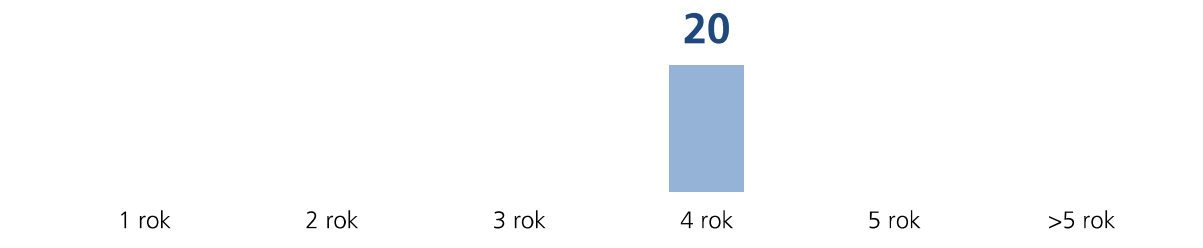
Fastigheten bebyggdes 2000 och består av 20 småhus.
Värdeåret är 2000.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 060 m², varav 2 060 m² utgör boyta.

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. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Energideklaration	2022	Intervall för genomförande var 10:e år
Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK)	2021	Underlag till energideklarationen. Behöver bara genomföras 1 gång.
Plexiglas på balkongräcke	2021	Uppsättning av plexiglas på 5 balkonger
Fönster & Fönsterdörrar	2021	Målning
Byte av förrådsdörrar	2020	Byte av 3 förrådsdörrar i CarPort
Byte av element	2020	Byte av element i soprum
Byte av armatur	2020	Byte av armatur i teknikhus och soprum
Plexiglas på balkongräcke	2020	Uppsättning av plexiglas på 7 balkonger
Värmesystem	2019	Byte av 13 värmepumpar
Värmesystem	2018	Byte av 5 värmepumpar
Värmesystem	2017	Byte av 1 värmepumpar
Värmesystem	2016	Byte av 1 värmepump
Fasad, Fönster & Fönsterdörrar	2014	Målning
Fasad - Vattbräda	2014	Byte
Planerat underhåll	År	Kommentar
Fasad	2022	Målning, snittintervall var 10:e år
Kontroll av yttertak	2022	Årligen
Rensning och tömning av dagvattenbrunnar	2022	Snittintervall vartannat år
Plexiglas på balkongräcke	2022	Uppsättning av plexiglas på 8 balkonger
Rengöring av hängrännor, takfotsrännor och stuprör	2022	Årligen
Spolning av avlopps-, dagvattens- och dräneringsledning	2023	Snittintervall var 10-15:e år
Termostatventiler	2023	Ca 260 radiatorer - snittintervall för byte 10-15 år
Rengöring självdragskanaler	2024	Snittintervall var 10-15:e år
Motorvärmarruttag	2025	20 st - snittintervall för byte var 10-15 år

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum

Föreningens ekonomi

Flerårsbudget

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2019 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2042. Den revideras varje år. Långtidsbudgeten baserar sig på historiskt utfall av rörelse-, räntekostnader och amorteringar samt antaganden om framtiden.

Avgift 2022 och framöver

Resultatet av arbetet med flerårsbudgeten är att styrelsen på grund av ökade kostnader beslutar att höja årsavgiften för 2022. Planen framöver är att indexhöja årsavgiften med cirka 2% årligen. Denna indexhöjning baserar sig på antagandet att kostnader kommer att öka i takt med inflationen samt att räntorna på sikt kommer att öka. Att sja om framtiden är dock inte en exakt vetenskap så höjningen i procent är att se som en plan snarare än ett löfte.

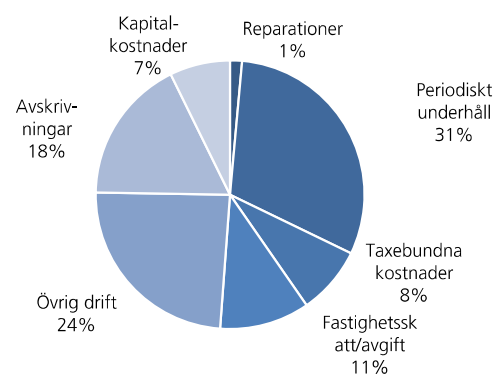
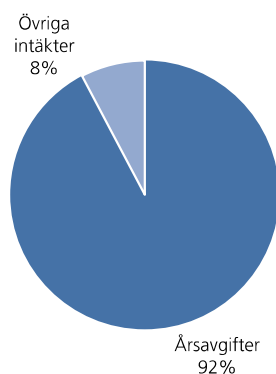
Vattenavgiften kommer att höjas med 60kr/månad under 2022 då priserna gått upp.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2019 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2042. Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-07-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 100 386	1 930 908
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 638 403	1 552 945
Finansiella intäkter	45	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	90 607
	1 638 448	1 643 552
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 189 066	617 604
Finansiella kostnader	116 389	274 732
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	261 500
Ökning av kortfristiga fordringar	7 502	5 890
Minskning av långfristiga skulder	314 348	314 348
Minskning av kortfristiga skulder	34 861	0
	1 662 166	1 474 074
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 076 668	2 100 386
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-23 718	169 478

*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 8 524 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

2021 har präglats till stor del av Coronapandemin och de vacciner som tagits fram för att skydda befolkningen från allvarlig sjukdom. Styrelsen har följt utvecklingen i samhället och anpassat tiderna för genomförandet av målning av fönster, Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK) och Energideklaration som äntligen är klara.

Plexiglas har fram till årsskiftet satts upp på 13 av 20 balkonger för att förhindra eventuella klätterolyckor.

Städdagar

Under året har 2 städdagar hållits med god uppslutning, fina resultat och en god stämning bland medlemmarna. Containrar för grov- och trädgårdsavfall hyrdes in under vårstädningen, vilket var mycket uppskattat.

Kräftskiva

Årets kräftskiva hölls på den gemensamma gräsytan på södra gården med en god uppslutning och trevlig stämning.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 20 st

Överlåtelser under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 35

Tillkommande medlemmar: 0

Avgående medlemmar: 0

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 35

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	734	734	774	840
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 121	8 274	8 427	8 579
Elkostnad/m ² totalyta	14	10	7	7
Vattenkostnad/m ² totalyta	30	17	35	32
Kapitalkostnader/m ² totalyta	56	133	166	220
Soliditet (%)	27	27	25	26
Resultat efter finansiella poster (tkr)	57	385	-214	257
Nettoomsättning (tkr)	1 584	1 553	1 655	1 791

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 060 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	5 900 000	0	0	5 900 000
Fond för yttre underhåll	1 472 722	379 000	-67 419	1 161 141
S:a bundet eget kapital	7 372 722	379 000	-67 419	7 061 141
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-949 529	-379 000	452 547	-1 023 076
Årets resultat	56 647	56 647	-385 127	385 127
S:a ansamlad förlust	-892 883	-322 353	67 420	-637 948
S:a eget kapital	6 479 839	56 647	1	6 423 193

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	56 647
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-570 530
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-379 000
summa balanserat resultat	-892 883

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

486 750
-406 133

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	1 584 380	1 552 645
Övriga rörelseintäkter	Not 3	54 023	300
Summa rörelseintäkter		1 638 403	1 552 945

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-966 676	-473 437
Övriga externa kostnader	Not 5	-177 551	-105 528
Personalkostnader	Not 6	-44 839	-38 639
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-276 346	-275 482
Summa rörelsekostnader		-1 465 412	-893 086

RÖRELSERESULTAT

172 991 **659 859**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		45	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-116 389	-274 732
Summa finansiella poster		-116 344	-274 732

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

56 647 **385 127**

ÅRETS RESULTAT

56 647 **385 127**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,12	21 528 006	21 804 353
Summa materiella anläggningstillgångar	21 528 006	21 804 353
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	21 528 006	21 804 353
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	841 223	776 970
Summa kortfristiga fordringar	841 223	776 970
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 404 471	1 484 940
Summa kassa och bank	1 404 471	1 484 940
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 245 694	2 261 910
SUMMA TILLGÅNGAR	23 773 700	24 066 263

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 900 000	5 900 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 472 722	1 161 141
Summa bundet eget kapital		7 372 722	7 061 141
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-949 529	-1 023 076
Årets resultat		56 647	385 127
Summa ansamlad förlust		-892 883	-637 948
SUMMA EGET KAPITAL		6 479 839	6 423 193
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	4 850 335	5 048 503
Summa långfristiga skulder		4 850 335	5 048 503
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	11 879 590	11 995 770
Leverantörsskulder		43 200	96 888
Skatteskulder		337 460	327 960
Övriga skulder		6 307	1 576
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	176 969	172 373
Summa kortfristiga skulder		12 443 526	12 594 567
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 773 700	24 066 263

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

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.

På grund av att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	90 år	90 år
Fiber	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	1 512 043	1 512 043
Vattenintäkter	0	40 641
Vattenintäkter moms	72 377	0
Öresutjämning	-41	-40
	1 584 380	1 552 645

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Övriga erhållna bidrag	47 750	0
Övriga intäkter	6 273	300
	54 023	300

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel gård beställning	15 800	18 040
	Snöröjning/sandning	37 303	18 989
	OVK Obl. Ventilationskontroll	26 300	0
	Gemensamma utrymmen	0	6 243
	Gård	0	10 449
	Förbrukningsmateriel	606	1 416
	Fordon	165	334
		80 174	55 471
	Reparationer		
	Installationer	3 219	6 921
	Värmeanläggning/undercentral	2 294	0
	Tak	6 551	7 640
	Balkonger/altaner	9 772	6 980
		21 836	21 541
	Periodiskt underhåll		
	Fönster	456 250	0
	Garage/parkering	30 500	67 419
		486 750	67 419
	Taxebundna kostnader		
	El	28 843	21 210
	Vatten	62 718	35 826
	Sophämtning/renhållning	38 301	32 092
		129 862	89 128
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	51 854	47 178
	Samfällighetsavgift	25 720	25 720
		77 574	72 898
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	170 480	166 980
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	966 676	473 437
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	625	0
	Inkassering avgift/hyra	0	450
	Revisionsarvode extern revisor	14 109	13 419
	Föreningskostnader	563	1 836
	Fritids- och trivselkostnader	0	500
	Förvaltningsarvode	35 084	33 111
	Förvaltningsarvodena övriga	7 500	0
	Administration	2 650	3 277
	Konsultarvode	112 500	48 465
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 520	4 470
		177 551	105 528

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	27 500	30 000
	Sociala kostnader	17 339	8 639
		44 839	38 639
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	250 196	253 690
	Förbättringar	26 150	21 792
		276 346	275 482
Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	27 275 275	27 013 775
	Nyanskaffningar	0	261 500
	Utgående anskaffningsvärde	27 275 275	27 275 275
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 470 922	-5 195 441
	Årets avskrivningar enligt plan	-276 346	-275 482
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 747 269	-5 470 922
	Planenligt restvärde vid årets slut	21 528 006	21 804 353
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 060 000	4 060 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	23 680 000	18 280 000
	Taxeringsvärde mark	18 020 000	11 300 000
		41 700 000	29 580 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	29 580 000	29 580 000
		29 580 000	29 580 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	166 362	161 524
	Momsavräkning	2 664	0
	Klientmedel hos SBC	449 152	615 446
	Räntekonto hos SBC	223 045	0
		841 223	776 970

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	1 161 141	1 510 141
	Reservering enligt stadgar	379 000	379 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-67 419	-728 000
	Vid årets slut	1 472 722	1 161 141

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	Nordea	0,401 %	5 272 544	5 458 712	2022-11-15
	Nordea	0,597 %	5 048 503	5 144 947	2023-03-06
	Nordea	0,547 %	6 408 878	6 440 614	2022-06-07
	Summa skulder till kreditinstitut		16 729 925	17 044 273	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-11 879 590	-11 995 770	
			4 850 335	5 048 503	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 098 185 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	21 100 000	21 100 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Arvoden	30 000	30 000
	Sociala avgifter	8 700	0
	Ränta	7 469	11 573
	Avgifter och hyror	130 800	130 800
		176 969	172 373

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Underhåll

Målning av fasader kommer att genomföras.

Byte av avluftningsventiler kommer att genomföras.

Taken på samtliga huskroppar kommer att kontrolleras och tvättas.

Plexiglas kommer att monteras löpande på resterande balkonger under 2022.

Rensning och tömning av dagvattenbrunnar kommer att genomföras.

Rengöring av hängrännor, takfotsrännor och stuprör kommer att genomföras.

Städdagar

Under året planeras 2 städdagar - en under våren och en på hösten

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2022

Marika Stolpe
Ordförande

Johan Andersson
Ledamot

Maria Johansson Sörman
Ledamot

Therece Karpuz
Ledamot

Ewa Saskowski
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022
BDO

Joel Erixon
Auktoriserad revisor

Se digitala signaturer

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Signera bokslut-fb-8159-2022-05-19.pdf

Unikt dokument-id:

c51e95ec-f008-476b-a15c-0d1f754d7cd0

Dokumentets fingeravtryck:

1b4a275ec757be10bd56d418956f2eb5308647384909ee89d3bba33762943c884d68f2f40f11c4691743
059ca7b92d289d69f532eefdb78c6b190c0458d68d1

Undertecknare

 <p>Therece Karpuz Skogsbrynet i Backa (8159)</p> <p>E-post: therece.karpuz@live.com Enhet: Mobile Safari 15.4 on iOS 15.4.1 Apple iPhone (smartphone) IP nummer: 62.63.197.226 IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: THERECE KARPUZ (19840408****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2022-05-19 12:11:55 UTC</p> 
 <p>Marika Stolpe Skogsbrynet i Backa (8159)</p> <p>E-post: mcknuttan@gmail.com Enhet: Chrome Mobile 101.0.4951.61 on Android 12 Samsung GALAXY S10+ (smartphone) IP nummer: 83.227.33.114 IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: Marika Stolpe (19771230****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2022-05-19 12:15:20 UTC</p> 
 <p>Ewa Saskowski Skogsbrynet i Backa (8159)</p> <p>E-post: ewa.saskowski@volvocars.com Enhet: Microsoft Edge 101.0.1210.47 on Windows 10 Unknown (desktop) IP nummer: 194.218.10.150 IP Plats: Gothenburg, Västra Götaland County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: EWA SASKOWSKI (19700926****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2022-05-19 13:54:23 UTC</p> 
 <p>Maria Johansson Sörman Skogsbrynet i Backa (8159)</p> <p>E-post: sohrmanmaria@gmail.com Enhet: Mobile Safari 15.4 on iOS 15.4.1 Apple iPhone (smartphone) IP nummer: 90.235.64.226 IP Plats: Vaeckelsang, Kronoberg County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: MARIA JOHANSSON SÖRMAN (19710211****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2022-05-19 14:23:09 UTC</p> 



Undertecknare



Johan Andersson

Skogsbrynet i Backa (8159)

E-post: c.johan.andersson@gmail.com

Enhet: Chrome 101.0.4951.67 on Windows 10 Unknown
(desktop)

IP nummer: 83.251.189.116

IP Plats: Hisings Backa, Västra Götaland County, Sweden

Undertecknad med BankID: Carl Johan
Andersson (19781128****)

Betrodd tidsstämpel:
2022-05-19 14:53:55 UTC



Joel Erixon

Skogsbrynet i Backa (8159)

E-post: joel.erixon@bdo.se

Enhet: Mobile Safari 15.5 on iOS 15.5 Apple iPhone
(smartphone)

IP nummer: 90.235.26.135

IP Plats: Vaernamo, Jönköping, Sweden

Undertecknad med BankID: JOEL
ERIXON (19791031****)

Betrodd tidsstämpel:
2022-05-19 15:15:14 UTC



Detta dokument slutfördes av alla parter:

2022-05-19 15:15:14 UTC



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skogsbrynet i Backa för år 2021.

Enligt vår 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 2021 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 revisions sed 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. Risker 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, förfälskning, 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.

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 i Backa för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen 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.

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 ersättningsskyldighet 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 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 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.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska signatur

BDO Göteborg AB

Joel Erixon

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 512 000	1 512 043	1 512 000
Vattenintäkter	0	0	62 000
Vattenintäkter moms	80 000	72 377	0
Elintäkter laddstolpe	13 000	0	0
Öresutjämning	0	-41	0
Övriga erhållna bidrag	0	47 750	47 750
Övriga intäkter	0	6 273	0
	1 605 000	1 638 403	1 621 750
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel gård beställning	-15 000	-15 800	-10 000
Snöröjning/sandning	-40 000	-37 303	-40 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-26 300	-6 000
Myndighetstillsyn	-24 000	0	-19 000
Gemensamma utrymmen	-1 500	0	0
Gård	-3 000	0	-5 000
Förbrukningsmateriel	-1 500	-606	-1 500
Fordon	0	-165	-500
	-85 000	-80 174	-82 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-35 000	0	-35 000
Installationer	0	-3 219	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-2 294	0
Tak	0	-6 551	0
Balkonger/altaner	0	-9 772	0
	-35 000	-21 836	-35 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-3 000 000	0	0
Fönster	0	-456 250	-501 875
Garage/parkering	0	-30 500	-93 000
	-3 000 000	-486 750	-594 875
Taxebundna kostnader			
El	-30 000	-28 843	-16 000
Vatten	-80 000	-62 718	-77 500
Sophämtning/renhållning	-35 000	-38 301	-32 500
	-145 000	-129 862	-126 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-53 000	-51 854	-47 200
Samfällighetsavgift	-26 000	-25 720	-26 000
	-79 000	-77 574	-73 200
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-100 000	-170 480	-161 000
	-100 000	-170 480	-161 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	-625	0
Revisionsarvode extern revisor	-14 500	-14 109	-14 000
Föreningskostnader	-1 000	-563	-1 000
Styrelseomkostnader	-1 000	0	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	0	0	-1 000
Förvaltningsarvode	-32 000	-35 084	-32 000
Förvaltningsarvodena övriga	-4 500	-7 500	0
Administration	-3 500	-2 650	-3 500
Konsultarvode	-100 000	-112 500	-100 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-4 500	-4 520	-4 500
	-161 000	-177 551	-157 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-27 500	-27 500	-27 500
Arbetsgivaravgifter	-9 000	-17 339	-8 500
	-36 500	-44 839	-36 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-254 000	-250 196	-254 000
Förbättringar	-22 000	-26 150	0
	-276 000	-276 346	-254 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-3 917 500	-1 465 412	-1 519 075
RÖRELSERESULTAT	-2 312 500	172 991	102 675
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	45	0
Låneräntor	-150 000	-96 547	-200 000
Räntekostnader skattekonto	0	5	0
Övriga räntekostnader	0	-19 847	0
	-150 000	-116 344	-200 000
RESULTAT	-2 462 500	56 647	-97 325

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se