

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 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. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som 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.

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 utbildningarna 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.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Skogsbrynet i Backa

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 att höjas.

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 2018-05-30 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 för området.

Styrelsen

Marika Stolpe	Ordförande
Carl-Johan Andersson	Ledamot
Therece Karpuz	Ledamot
Lars Georg Andreas Runhäll	Ledamot
Ewa Saskowski	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Therece Karpuz.

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisor

Joel Erixon

Ordinarie Extern

BDO Göteborg AB

Valberedning

Daniel Jernsand
Alexander Löfman

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-31.

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

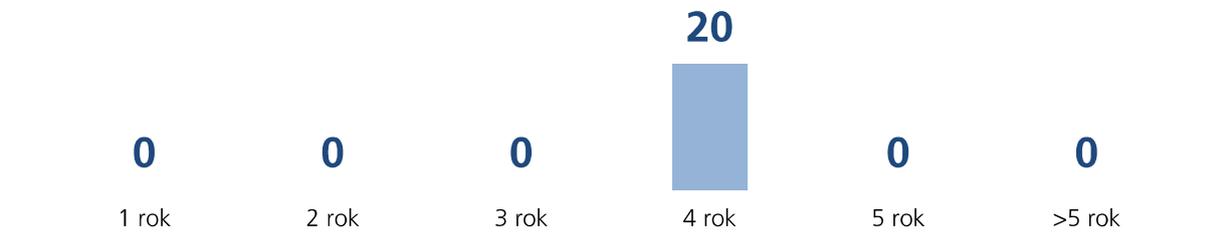
Fastigheten bebyggdes 2000 och består av 20 småhus.
Värdeåret är 2000.

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 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Energideklaration	2022	Intervall för genomförande var 10:e år
Fasad	2022	Målning, snittintervall 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 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
Byte av förrådsdörrar	2020	Byte av 3 förrådsdörrar i CarPort
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 - Vattbräda	2014	Byte
Planerat underhåll	År	Kommentar
Oljning av balkongplattor	2023	
Rengöring av hängrännor, takfotsrännor och stuprör	2023	Årligen
Plexiglas på balkongräcke	2023	Uppsättning av plexiglas på resterande balkonger
Kontroll av yttertak	2023	Årligen
Spolning av avlopps-, dagvattens- och dräneringsledningar	2024	Snittintervall var 10-15:e år
Termostatventiler	2024 - 2033	Bytes vid behov
Rengöring självdragskanaler	2026	Snittintervall var 10-15:e år

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi Flerårsbudget

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2019 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2042 och revideras varje år. Den baseras på historiskt utfall av rörelsekostnader, räntekostnader, amorteringar, underhållsplanen samt ett antagande om framtiden.

I denna flerårsbudget räknas en del av amorteringen som resurs för framtida underhåll. D.v.s. en del av det framtiden underhållet kommer att finansieras med utökning av föreningens lån. Styrelsens strategi är att lånen ej skall överstiga ursprungligt lånebelopp.

Status

Föreningens likvida medel beräknas öka och täcka de närmsta 10 årens planerade underhåll.

Budget 2023

I budgeten för 2023 kan man notera att posten för reservering till yttre fond ökats. Detta har gjorts för att återspegla den indexhöjning som föreslås i den underhållsplan som utfördes av SBC på uppdrag av föreningen 2013. Denna indexhöjning är något som redan funnits med i föreningens flerårsbudget.

Ommålning av fasader

För att säkra finansieringen av ommålningsprojektet ökade föreningen under juni månad på lånen med 2 000 000 SEK.

Efter projektavslut gick vi i styrelsen igenom ekonomin på nytt och noterade ett överskott och som resultat av detta gjordes en extraamortering på 800 000 SEK.

Dessutom så blev slutnotan för projektet billigare än vad som offererats och fakturerats. Styrelsen planerar därför ytterligare en extraamortering om 200 000 SEK när krediteringen når vårt konto.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2019 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2042.

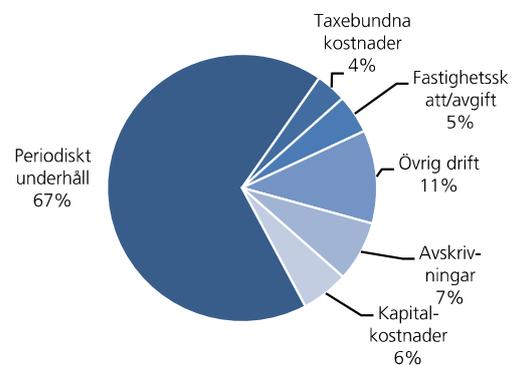
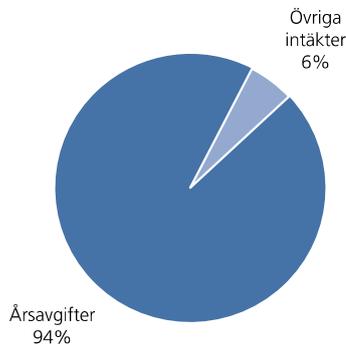
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 7 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-07-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 076 668	2 100 386
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 624 170	1 638 403
Finansiella intäkter	2 321	45
Ökning av långfristiga skulder	885 652	0
Ökning av kortfristiga skulder	19 939	0
	2 532 082	1 638 448
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 325 312	1 189 066
Finansiella kostnader	216 379	116 389
Ökning av kortfristiga fordringar	263 427	7 502
Minskning av långfristiga skulder	0	314 348
Minskning av kortfristiga skulder	0	34 861
	3 805 118	1 662 166
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	803 632	2 076 668
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 273 036	-23 718

*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 8 874 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under 2022 har samtliga fasader och båda carportar (in- och utvändigt) målats om.

Städdagar

Under året har två städdagar hållits med bra uppslutning, fina resultat och god stämning bland medlemmarna.

Kräftskiva

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

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: 35

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 35

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	745	734	734	774
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 551	8 121	8 274	8 427
Elkostnad/m ² totalyta	18	14	10	7
Vattenkostnad/m ² totalyta	35	30	17	35
Kapitalkostnader/m ² totalyta	105	56	133	166
Soliditet (%)	19	27	27	25
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 192	57	385	-214
Nettoomsättning (tkr)	1 624	1 584	1 553	1 655

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	1 364 972	379 000	-486 750	1 472 722
S:a bundet eget kapital	7 264 972	379 000	-486 750	7 372 722
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-785 133	-379 000	543 397	-949 529
Årets resultat	-2 191 546	-2 191 546	-56 647	56 647
S:a fritt eget kapital	-2 976 679	-2 570 546	486 750	-892 883
S:a eget kapital	4 288 293	-2 191 546	0	6 479 839

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 191 546
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-406 133
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-379 000
summa balanserat resultat	-2 976 679

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

1 364 972
-1 611 707

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 624 170	1 584 380
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	54 023
Summa rörelseintäkter		1 624 170	1 638 403
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 077 039	-966 676
Övriga externa kostnader	Not 5	-214 693	-177 551
Personalkostnader	Not 6	-33 580	-44 839
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-276 346	-276 346
Summa rörelsekostnader		-3 601 658	-1 465 412
RÖRELSERESULTAT		-1 977 488	172 991
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 321	45
Räntekostnader och liknande resultatposter		-216 379	-116 389
Summa finansiella poster		-214 058	-116 344
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 191 546	56 647
ÅRETS RESULTAT		-2 191 546	56 647

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,12	21 251 660	21 528 006
Summa materiella anläggningstillgångar	21 251 660	21 528 006
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	21 251 660	21 528 006
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	14 708	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 056 311	841 223
Summa kortfristiga fordringar	1 071 019	841 223
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	165 066	1 404 471
Summa kassa och bank	165 066	1 404 471
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 236 085	2 245 694
SUMMA TILLGÅNGAR	22 487 745	23 773 700

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 900 000	5 900 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 364 972	1 472 722
Summa bundet eget kapital		7 264 972	7 372 722
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-785 133	-949 529
Årets resultat		-2 191 546	56 647
Summa fritt eget kapital		-2 976 679	-892 883
SUMMA EGET KAPITAL		4 288 293	6 479 839
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	0	4 850 335
Summa långfristiga skulder		0	4 850 335
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	17 615 577	11 879 590
Leverantörsskulder		13 421	43 200
Skatteskulder		347 960	337 460
Övriga skulder		5 758	6 307
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	216 736	176 969
Summa kortfristiga skulder		18 199 452	12 443 526
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 487 745	23 773 700

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.

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 belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	90 år	90 år
Fiber	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 534 723	1 512 043
Vattenintäkter moms	75 851	72 377
Elintäkter laddstolpe	12 186	0
Överlåtelse/pantsättning	1 449	0
Öresutjämning	-39	-41
	1 624 170	1 584 380

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga erhållna bidrag	0	47 750
Övriga intäkter	0	6 273
	0	54 023

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel gård beställning	16 563	15 800
	Snöröjning/sandning	38 248	37 303
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	26 300
	Myndighetstillsyn	30 550	0
	Gemensamma utrymmen	3 649	0
	Gård	1 211	0
	Förbrukningsmateriel	4 019	606
	Fordon	0	165
		94 240	80 174
	Reparationer		
	Installationer	0	3 219
	VVS	3 498	0
	Värmeanläggning/undercentral	2 294	2 294
	Tak	0	6 551
	Balkonger/altaner	9 576	9 772
		15 368	21 836
	Periodiskt underhåll		
	Fasad	2 564 592	0
	Fönster	0	456 250
	Garage/parkering	0	30 500
		2 564 592	486 750
	Taxebundna kostnader		
	El	37 992	28 843
	Vatten	71 688	62 718
	Sophämtning/renhållning	30 229	38 301
		139 909	129 862
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	59 450	51 854
	Samfällighetsavgift	26 000	25 720
		85 450	77 574
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	177 480	170 480
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 077 039	966 676
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	0	625
	Revisionsarvode extern revisor	17 750	14 109
	Föreningskostnader	2 104	563
	Fritids- och trivselkostnader	1 493	0
	Förvaltningsarvode	35 847	35 084
	Förvaltningsarvoden övriga	0	7 500
	Administration	6 044	2 650
	Konsultarvode	146 875	112 500
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 580	4 520
		214 693	177 551

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	25 000	27 500
	Sociala kostnader	8 580	17 339
		33 580	44 839
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	250 196	250 196
	Förbättringar	26 150	26 150
		276 346	276 346
Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	27 275 275	27 275 275
	Utgående anskaffningsvärde	27 275 275	27 275 275
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 747 269	-5 470 922
	Årets avskrivningar enligt plan	-276 346	-276 346
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 023 615	-5 747 269
	Planenligt restvärde vid årets slut	21 251 660	21 528 006
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 060 000	4 060 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	23 680 000	23 680 000
	Taxeringsvärde mark	18 020 000	18 020 000
		41 700 000	41 700 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	41 700 000	41 700 000
		41 700 000	41 700 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	169 837	166 362
	Momsavräkning	0	2 664
	Klientmedel hos SBC	228 863	449 152
	Fordringar kreditfakturor	247 908	0
	Räntekonto hos SBC	409 704	223 045
		1 056 311	841 223

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	1 472 722	1 161 141
	Reservering enligt stadgar	379 000	379 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lansspråktagande enligt stadgar	0	0
	lansspråktagande enligt stämmobeslut	-486 750	-67 419
	Vid årets slut	1 364 972	1 472 722

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea		0	6 408 878	Löst
	Nordea	3,480 %	5 086 376	5 272 544	2023-11-15
	Nordea	3,195 %	4 952 059	5 048 503	2023-03-06
	Nordea	2,980 %	7 577 142	0	2023-06-07
	Summa skulder till kreditinstitut		17 615 577	16 729 925	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-17 615 577	-11 879 590	
			0	4 850 335	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 043 837 kr.

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

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	21 100 000	21 100 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Arvoden	27 500	30 000
	Sociala avgifter	8 641	8 700
	Ränta	34 975	7 469
	Avgifter och hyror	145 620	130 800
		216 736	176 969

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2023

Marika Stolpe
Ordförande

Carl-Johan Andersson
Ledamot

Therece Karpuz
Ledamot

Lars Georg Andreas Runhäll
Ledamot

Ewa Saskowski
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Joel Erixon
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skogsbrynet i Backa för år 2022.

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 2022 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 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 upphöra med 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 misstag, 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 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 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 misstag, 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 misstag, 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 eventuella 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 Bostadsrättsföreningen Skogsbyrnet i Backa för år 2022 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd 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 dag som framgår av min digitala signatur

Joel Erixon

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 677 600	1 534 723	1 512 000
Vattenintäkter moms	87 511	75 851	80 000
Elintäkter laddstolpe	10 000	12 186	13 000
Överlåtelse/pantsättning	0	1 449	0
Öresutjämning	0	-39	0
	1 775 111	1 624 170	1 605 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel gård beställning	-15 000	-16 563	-15 000
Snöröjning/sandning	-42 000	-38 248	-40 000
Myndighetstillsyn	0	-30 550	-24 000
Gemensamma utrymmen	-1 500	-3 649	-1 500
Gård	-2 000	-1 211	-3 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	-4 019	-1 500
Fordon	-500	0	0
	-62 000	-94 240	-85 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-25 000	0	-35 000
VVS	0	-3 498	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-2 294	0
Balkonger/altaner	0	-9 576	0
	-25 000	-15 368	-35 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-3 000 000
Fasad	0	-2 564 592	0
Balkonger/altaner	-11 593	0	0
	-11 593	-2 564 592	-3 000 000
Taxebundna kostnader			
El	-32 000	-37 992	-30 000
Vatten	-98 000	-71 688	-80 000
Sophämtning/renhållning	-43 000	-30 229	-35 000
	-173 000	-139 909	-145 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-58 000	-59 450	-53 000
Samfällighetsavgift	-27 000	-26 000	-26 000
	-85 000	-85 450	-79 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-161 000	-177 480	-100 000
	-161 000	-177 480	-100 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	0	0
Revisionsarvode extern revisor	-20 000	-17 750	-14 500
Föreningskostnader	-1 500	-2 104	-1 000
Styrelseomkostnader	0	0	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-1 493	0
Förvaltningsarvode	-39 000	-35 847	-32 000
Förvaltningsarvodena övriga	-9 000	0	-4 500
Administration	-3 000	-6 044	-3 500
Konsultarvode	0	-146 875	-100 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 580	-4 500
	-78 500	-214 693	-161 000

Personalkostnader			
Styrelsearvode	-27 500	-25 000	-27 500
Arbetsgivaravgifter	-9 000	-8 580	-9 000
	-36 500	-33 580	-36 500
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-251 000	-250 196	-254 000
Förbättringar	-27 000	-26 150	-22 000
	-278 000	-276 346	-276 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-910 593	-3 601 658	-3 917 500
RÖRELSERESULTAT	864 518	-1 977 488	-2 312 500
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	2 148	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	173	0
Låneräntor	-518 769	-216 176	-150 000
Räntekostnader skattekonto	0	-198	0
Övriga räntekostnader	0	-5	0
	-518 769	-214 058	-150 000
RESULTAT	345 749	-2 191 546	-2 462 500

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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