



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Skogsbrynet i Backa

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Skogsbrynet i Backa

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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.
- 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 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 samfälligheten förvaltar kabel-TV.

Styrelsen

Björn-Arne Admyre	Ledamot	Styrelseroll till förfogande om annan föreningsmedlem vill vara med i styrelsen.
Maria Kristina Johansson Sörman	Ledamot	
Maria Therece Karpuz	Ledamot	
Jörgen Håkan Georg Persson	Ledamot	
Marika Päivi Susanna Stolpe	Ledamot	Styrelseroll till förfogande om annan föreningsmedlem vill vara med i styrelsen.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Chris Carlsson
Joakim Bråtemyr

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

BDO
BDO

Valberedning

Alexander Löfman
Andreas Runhäll

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-09.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Göteborg Backa 51:10	2000	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Vardia.

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

Uppvärmning sker via frånluftsvärmepump.

Byggnadsår och ytor

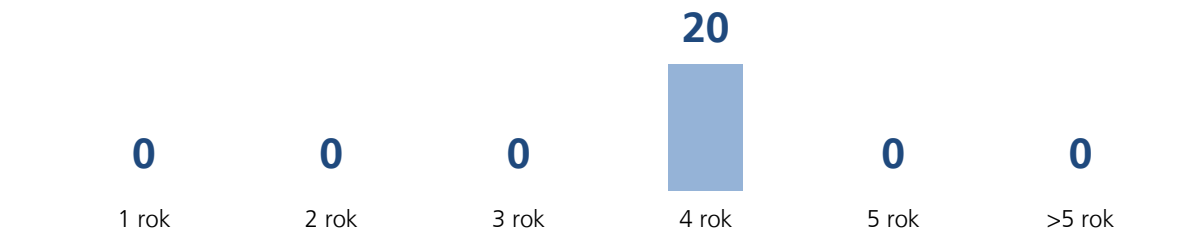
Fastigheten bebyggdes 2000 och består av 20 småhus.
Värdeåret är 2000.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 060 m², varav 2 060 m² utgör 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	2018	Byte av 3 värmepumpar
Värmesystem	2017	Byte av 1 värmepumpar
Värmesystem	2016	Byte av 1 värmepump
Planerat underhåll	År	Kommentar
Energideklaration	2019	
Värmesystem	2019-2023	Byte av ca 5 värmepumpar per intervall
Motorvärmarruttag	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

Föreningens hemsida: <http://skogsbrynet.bostadsratterna.se>

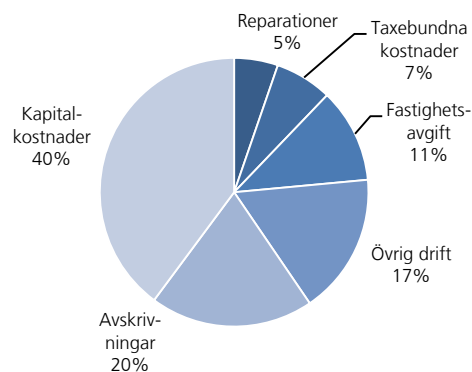
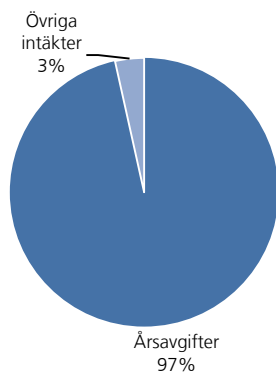
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2018-04-01 med 2,10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 628 160	1 197 344
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 765 309	1 811 128
Finansiella intäkter	0	735
Ökning av kortfristiga skulder	0	902
	1 765 309	1 812 765
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	522 400	537 550
Finansiella kostnader	513 635	575 229
Ökning av kortfristiga fordringar	397	2 735
Minskning av långfristiga skulder	306 414	266 435
Minskning av kortfristiga skulder	35 296	0
	1 378 142	1 381 949
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 015 328	1 628 160
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	387 167	430 816

*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 7 687 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Lagning av takläcka på Ekdungen 13 har utförts av Västra Götalands Bygg och Tak AB, org.nr. 556924-2000.

Rapport från fukttekniker:

Skadeorsak

Utifrån inkommande vatten. I samband med regn och kraftig vind tränger det in vatten på vinden och rinner ner till innertak i hallen på övervåning.

Skadan

Lite förhöjda fuktvärden i tak i hall på övervåning. Det syns droppmärken i skarven mellan takplattor. Ovanför skadeplatsen finns en takgenomföring för avloppsluftning. Det ligger fritt vatten på diffusionsspärr under isoleringen på vinden direkt under avloppsluftningen. Mest troligt är att vatten tränger in kring takgenomföringen. En takläggare bör kontaktas för kontroll och åtgärder kring takgenomföringen.

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

Tillkommande medlemmar: 0

Avgående medlemmar: 0

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 36

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	827	850	850	850
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 732	8 880	9 010	9 153
Elkostnad/m ² totalyta	8	8	8	9
Vattenkostnad/m ² totalyta	24	38	27	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	249	279	272	405
Soliditet (%)	24	23	21	19
Resultat efter finansiella poster (tkr)	476	445	512	-2 008
Nettoomsättning (tkr)	1 764	1 811	1 795	1 803

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	873 500	379 000	-54 500	549 000
S:a bundet eget kapital	6 773 500	379 000	-54 500	6 449 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 253 660	-379 000	499 894	-1 374 554
Årets resultat	475 584	475 584	-445 394	445 394
S:a ansamlad förlust	-778 075	96 584	54 500	-929 160
S:a eget kapital	5 995 425	475 584	0	5 519 840

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	475 584
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-874 659
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-379 000
summa balanserat resultat	-778 075

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-778 075
----------------------------------	-----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 763 983	1 811 128
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 326	0
Summa rörelseintäkter		1 765 309	1 811 128
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-408 425	-430 432
Övriga externa kostnader	Not 5	-78 211	-77 549
Personalkostnader	Not 6	-35 764	-29 570
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-253 690	-253 690
Summa rörelsekostnader		-776 089	-791 240
RÖRELSERESULTAT		989 220	1 019 888
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	735
Räntekostnader och liknande resultatposter		-513 635	-575 229
Summa finansiella poster		-513 635	-574 494
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		475 584	445 394
ÅRETS RESULTAT		475 584	445 394

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	22 325 714	22 579 404
Summa materiella anläggningstillgångar	22 325 714	22 579 404
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	22 325 714	22 579 404
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	3	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 247 444	1 199 071
Summa kortfristiga fordringar	1 247 447	1 199 071
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	913 704	574 516
Summa kassa och bank	913 704	574 516
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 161 151	1 773 586
SUMMA TILLGÅNGAR	24 486 865	24 352 990

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 900 000	5 900 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	873 500	549 000
Summa bundet eget kapital		6 773 500	6 449 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 253 660	-1 374 554
Årets resultat		475 584	445 394
Summa fritt eget kapital		-778 075	-929 160
SUMMA EGET KAPITAL		5 995 425	5 519 840
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	5 702 868	18 011 127
Summa långfristiga skulder		5 702 868	18 011 127
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	12 284 449	282 604
Leverantörsskulder		26 109	24 933
Skatteskulder		292 800	291 640
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	185 214	222 846
Summa kortfristiga skulder		12 788 572	822 023
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 486 865	24 352 990

Noter

Belopp anges i 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.

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

Lån som har förfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	90 år	90 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	1 703 801	1 751 981
Vattenintäkter	60 221	59 132
Öresutjämning	-39	15
	1 763 983	1 811 128

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	1 326	0
	1 326	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	11 850	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	5 609	0
	Snöröjning/sandning	28 216	33 050
	Gård	398	2 042
	Förbrukningsmateriel	349	1 921
	Fordon	338	416
		46 760	37 429
	Reparationer		
	Entré/trapphus	2 744	0
	Värmeanläggning/undercentral	63 250	18 854
	Ventilation	2 818	0
		68 812	18 854
	Periodiskt underhåll		
	Värmeanläggning	0	54 500
		0	54 500
	Taxebundna kostnader		
	El	17 480	15 820
	Vatten	48 710	78 242
	Sophämtning/renhållning	22 103	28 515
		88 293	122 577
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	33 060	25 972
	Kabel-TV	25 100	24 700
		58 160	50 672
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	146 400	146 400
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	408 425	430 432
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Revisionsarvode extern revisor	12 006	11 438
	Föreningskostnader	570	570
	Styrelseomkostnader	0	6 500
	Fritids- och trivselkostnader	891	1 300
	Förvaltningsarvode	46 533	33 026
	Administration	3 103	3 226
	Korttidsinventarier	8 238	4 779
	Konsultarvode	2 660	12 500
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 210	4 210
		78 211	77 549

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	27 500	7 070
	Löner	0	22 500
	Sociala kostnader	8 264	0
		35 764	29 570
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	253 690	253 690
		253 690	253 690
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	27 013 775	27 013 775
	Utgående anskaffningsvärde	27 013 775	27 013 775
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 434 371	-4 180 681
	Årets avskrivningar enligt plan	-253 690	-253 690
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 688 061	-4 434 371
	Planenligt restvärde vid årets slut	22 325 714	22 579 404
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 060 000	4 060 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	11 880 000	11 880 000
	Taxeringsvärde mark	7 640 000	7 640 000
		19 520 000	19 520 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	19 520 000	19 520 000
		19 520 000	19 520 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	145 820	145 426
	Klientmedel hos SBC	1 101 624	1 053 645
		1 247 444	1 199 071

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	549 000	170 000
	Reservering enligt stadgar	379 000	379 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-54 500	0
	Vid årets slut	873 500	549 000

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea	0,610 %	6 535 822	6 559 624	2018-05-04
	Nordea	0,510 %	5 434 279	5 530 723	2018-03-02
	Nordea	1,100 %	6 017 216	6 203 384	2020-11-11
	Summa skulder till kreditinstitut		17 987 317	18 293 731	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-12 284 449	-282 604	
			5 702 868	18 011 127	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 415 577 kr.

Lån som har förfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

	Förening betalar	Nordea betalar	Nominellt belopp	Förfallodag/ löper till
Nordea	3,230 %	-0,541 %	5 000 000	2018-08-03
Nordea	3,200 %	-0,633 %	5 000 000	2020-08-28
Summa lån som omfattas av ränteswapar			10 000 000	

Det teoretiska marknadsvärdet för föreningens ränteswapar per 2017-12-31 var kr -590 756 kr. (f å -937 290 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 12	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	21 100 000	21 100 000
Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Löner	22 500	22 500
	Arvoden	7 070	7 070
	Ränta	16 770	8 192
	Avgifter och hyror	138 874	146 180
	Ränta swap	0	38 904
	Förutbetalda avgifter & hyror	0	0
		185 214	222 846

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

3 värmepumpar har bytts ut under januari-mars 2018.

Styrelsens underskrifter

HISINGS BACKA den 19/4 2018



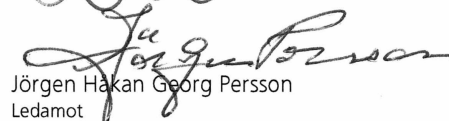
Björn-Arne Admyre
Ledamot



Maria Kristina Johansson Sörman
Ledamot



Maria Therece Karpuz
Ledamot



Jörgen Håkan Georg Persson
Ledamot

Marika Päivi Susanna Stolpe
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 7/5- 2018



Chris Carlsson
Extern revisor
BDO

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 2017.

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 2017 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. Risker 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 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 BRF Skogsbyn i Backa för år 2017 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers 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 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.

Revisorers 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Göteborg den 7/5-2018



Chris Carlsson

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2018	Utfall 2017	Budget 2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 731 000	1 703 801	1 704 000
Vattenintäkter	50 400	60 221	50 415
Öresutjämning	15	-39	15
Övriga intäkter	0	1 326	0
	1 781 415	1 765 309	1 754 430
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-20 000	-11 850	-23 875
Fastighetsskötsel gård beställning	0	-5 609	0
Snöröjning/sandning	-55 000	-28 216	-60 000
Gård	-1 000	-398	-2 500
Förbrukningsmateriel	-1 000	-349	-1 455
Fordon	-620	-338	0
	-77 620	-46 760	-87 830
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-15 700	0	-13 000
Entré/trapphus	0	-2 744	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-63 250	0
Ventilation	0	-2 818	0
Tak	-12 500	0	0
	-28 200	-68 812	-13 000
Taxebundna kostnader			
El	-16 000	-17 480	-16 500
Vatten	-58 500	-48 710	-58 300
Sophämtning/renhållning	-26 500	-22 103	-28 500
	-101 000	-88 293	-103 300
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-33 100	-33 060	-26 000
Kabel-TV	-25 600	-25 100	-24 700
	-58 700	-58 160	-50 700
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-146 400	-146 400	-146 400
	-146 400	-146 400	-146 400
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Revisionsarvode extern revisor	-12 100	-12 006	-15 600
Föreningskostnader	-570	-570	-1 000
Styrelseomkostnader	-4 500	0	-4 500
Fritids- och trivselkostnader	-600	-891	-600
Förvaltningsarvode	-33 000	-46 533	-31 300
Administration	-3 200	-3 103	-3 400
Korttidsinventarier	-2 577	-8 238	0
Konsultarvode	-14 500	-2 660	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-4 300	-4 210	-4 300
	-75 347	-78 211	-60 700
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-27 500	-27 500	-27 500
Arbetsgivaravgifter	-8 300	-8 264	-9 000
	-35 800	-35 764	-36 500
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-253 700	-253 690	-253 700
	-253 700	-253 690	-253 700

SA RÖRELSENS KOSTNADER	-776 767	-776 089	-752 130
RÖRELSERESULTAT	1 004 648	989 220	1 002 300
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Låneräntor	-225 000	-174 531	-250 000
Räntekostnader skattekonto	0	-766	0
Övriga räntekostnader	-340 000	-338 338	-313 000
	-565 000	-513 635	-563 000
RESULTAT	439 648	475 584	439 300