



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 bostadsrättsföreningen. 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.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Skogsbrynet i Backa

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 2019 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 att sänkas.

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 i området..

Styrelsen

Andreas Runhäll	Ordförande
Johan Andersson	Ledamot
Maria Johansson Sörman	Ledamot
Therece Karpuz	Ledamot
Marika Stolpe	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Chris Carlsson	Ordinarie Extern	BDO
Joakim Brätemyr	Suppleant Extern	BDO

Valberedning

Daniel Jernsand
Alexander Löfman

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Göteborg Backa 51:10	2000	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Gjensidige Försäkring.

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

Uppvärmning sker via frånluftsvärmepump.

Byggnadsår och ytor

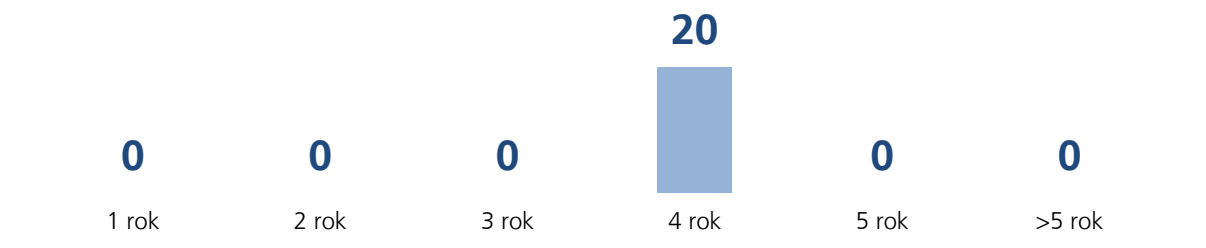
Fastigheten bebyggdes 2000 och består av 20 småhus.
Värdeåret är 2000.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 060 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 2019 och sträcker sig fram till 2042.
Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
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
Fasad, Fönster & Fönsterdörrar	2014	Målning

Planerat underhåll	År	Kommentar
Fönster & Fönsterdörrar	2020	Målning Syd- och västsida
Energideklaration	2020	
Termostatventiler	2022	Ca 260 radiatorer - snittintervall för byte 10-15 år
Rensning dagvattenbrunnar	2023	Snittintervall var 10:e år
Fasad, Fönster & Fönsterdörrar	2023	Målning Syd och västsida
Motorvärmarruttag	2024	20 st - snittintervall för byte 10-15 år

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

Avgiftsfri december 2019

Ett lägre ränteläge, jämfört med för 2019 budgeterad ränta, i kombination med en god likviditet i föreningen gjorde att december blev en avgiftsfri månad för medlemmarna.

Långsiktig planering av ekonomin

Under sommaren och hösten har en genomlysning av underhållsplanen gjorts med avseende på hur mycket pengar som behöver avsättas varje år, i form av likvida medel eller amortering, för att täcka kostnaderna för det framtida underhållet. I samband med detta upprättades en flerårsbudget som baserar sig på historiskt utfall av rörelsekostnader, räntekostnader och amorteringar samt antaganden om framtiden.

Avgifter 2020 och framöver

Resultatet av arbetet med flerårsbudgeten är att styrelsen beslutade sänka avgiften för 2020. Vi kommer framöver att indexhöja avgiften med cirka 2% årligen. Denna indexhöjning baserar sig på antagandet om 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.

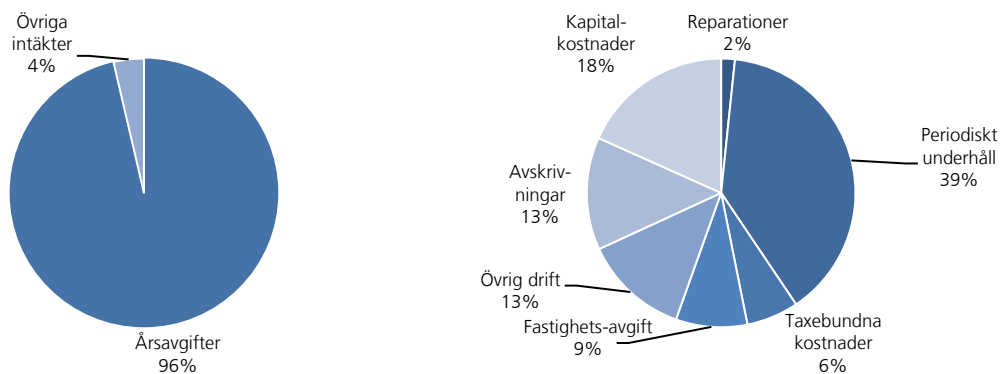
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2019 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2042.

Enligt styrelsens beslut sänks årsavgifterna 2020-01-01 med 13,08 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 201 422	2 015 328
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 654 900	1 791 196
Finansiella intäkter	0	20
Minskning kortfristiga fordringar	0	10
Ökning av kortfristiga skulder	14 217	0
	1 669 117	1 791 226
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 272 685	826 759
Finansiella kostnader	342 777	453 875
Ökning av kortfristiga fordringar	9 821	0
Minskning av långfristiga skulder	314 348	314 348
Minskning av kortfristiga skulder	0	10 150
	1 939 631	1 605 131
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 930 908	2 201 422
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-270 514	186 095

*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 8 049 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Städdagar

Under året har 2 städdagar hållits med god uppslutning, fina resultat och en god stämning.

Kräftskiva

Denna flyttade i år ut på den gemensamma gräsytan på södra gården. Vädret visade sig från sin bästa sida med strålände sol och de medlemmar som deltog strålade ikapp med solen.

Underhåll

Nu är samtliga hushålls frånluftsvärmepumpar bytta. De 13 som återstod byttes under försommaren. I tillägg till detta har det gjorts reparationer och underhåll på stuprännor.

I början av november utfördes en underhållsbesiktning med fokus på åtgärder som krävs inom 10 år. Fasader och tak besiktigades och underhållsplanen uppdaterades baserat på protokoll.

Det spontana omdömet från besiktningsmännen på plats efter genomförd besiktning var "välbyggda och väl underhållna hus". Roligt att höra och ett bra betyg till alla er som på ett eller annat sätt engagerat er i vår förening genom åren.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 20 st

Överlåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 36

Tillkommande medlemmar: 1

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 35

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	774	840	827	850
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 427	8 579	8 732	8 880
Elkostnad/m ² totalyta	7	7	8	8
Vattenkostnad/m ² totalyta	35	32	24	38
Kapitalkostnader/m ² totalyta	166	220	249	279
Soliditet (%)	25	26	24	23
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-214	257	476	445
Nettoomsättning (tkr)	1 655	1 791	1 764	1 811

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	1 510 141	379 000	-121 359	1 252 500
S:a bundet eget kapital	7 410 141	379 000	-121 359	7 152 500
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 157 824	-379 000	378 251	-1 157 075
Årets resultat	-214 252	-214 252	-256 893	256 893
S:a ansamlad förlust	-1 372 076	-593 252	121 358	-900 183
S:a eget kapital	6 038 065	-214 252	-1	6 252 317

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-214 252
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-778 823
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-379 000
summa balanserat resultat	-1 372 075

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

728 000
-644 075

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 654 900	1 791 196
Summa rörelseintäkter		1 654 900	1 791 196
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-1 148 020	-708 777
Övriga externa kostnader	Not 4	-88 902	-82 218
Personalkostnader	Not 5	-35 763	-35 764
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-253 690	-253 690
Summa rörelsekostnader		-1 526 375	-1 080 449
RÖRELSERESULTAT		128 525	710 747
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	20
Räntekostnader och liknande resultatposter		-342 777	-453 875
Summa finansiella poster		-342 777	-453 855
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-214 252	256 893
ÅRETS RESULTAT		-214 252	256 893

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 7	21 818 334	22 072 024
Summa materiella anläggningstillgångar	21 818 334	22 072 024
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	21 818 334	22 072 024
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	808 922	980 945
Summa kortfristiga fordringar	808 922	980 945
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 277 620	1 366 291
Summa kassa och bank	1 277 620	1 366 291
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 086 542	2 347 235
SUMMA TILLGÅNGAR	23 904 876	24 419 259

Balansräkning

		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 900 000	5 900 000
Fond för yttre underhåll	Not 9	1 510 141	1 252 500
Summa bundet eget kapital		7 410 141	7 152 500
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 157 824	-1 157 075
Årets resultat		-214 252	256 893
Summa fritt eget kapital		-1 372 076	-900 183
SUMMA EGET KAPITAL		6 038 065	6 252 317
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10,11	17 044 273	17 358 621
Summa långfristiga skulder		17 044 273	17 358 621
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10,11	314 348	314 348
Leverantörsskulder		10 765	8 423
Skatteskulder		317 220	302 640
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	180 205	182 910
Summa kortfristiga skulder		822 538	808 321
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 904 876	24 419 259

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.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	90 år	90 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 594 615	1 730 635
Vattenintäkter	60 336	60 611
Öresutjämning	-51	-50
	1 654 900	1 791 196

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel gård beställning	10 122	10 126
	Snöröjning/sandning	29 681	24 826
	Gemensamma utrymmen	1 196	0
	Gård	1 513	2 461
	Förbrukningsmateriel	299	1 419
	Fordon	468	407
		43 279	39 239
	Reparationer		
	Entré/trapphus	21 500	0
	Värmeanläggning/undercentral	0	180 935
	Tak	7 500	0
	Fasad	976	0
	Vattenskada	0	36 628
		29 976	217 563
	Periodiskt underhåll		
	Värmeanläggning	728 000	121 359
		728 000	121 359
	Taxebundna kostnader		
	El	15 187	15 297
	Vatten	72 418	66 758
	Sophämtning/renhållning	29 734	27 664
		117 339	109 719
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	42 726	39 557
	Samfällighetsavgift	25 720	25 100
		68 446	64 657
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	160 980	156 240
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 148 020	708 777
Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Revisionsarvode extern revisor	12 594	11 626
	Föreningskostnader	494	1 370
	Styrelseomkostnader	326	716
	Fritids- och trivselkostnader	500	862
	Förvaltningsarvode	31 752	32 836
	Administration	1 356	26 735
	Konsultarvode	37 500	3 773
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 380	4 300
		88 902	82 218
Not 5	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internervisor	27 500	27 500
	Sociala kostnader	8 263	8 264
		35 763	35 764

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	253 690	253 690
		253 690	253 690
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	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	-4 941 751	-4 688 061
	Årets avskrivningar enligt plan	-253 690	-253 690
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 195 441	-4 941 751
	Planenligt restvärde vid årets slut	21 818 334	22 072 024
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 060 000	4 060 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	18 280 000	18 280 000
	Taxeringsvärde mark	11 300 000	11 300 000
		29 580 000	29 580 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	29 580 000	29 580 000
		29 580 000	29 580 000
Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	155 634	145 813
	Klientmedel hos SBC	653 288	835 132
		808 922	980 945
Not 9	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	1 252 500	873 500
	Reservering enligt stadgar	379 000	379 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-121 359	0
	Vid årets slut	1 510 141	1 252 500

**Not
10**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsda g
Nordea	1,040 %	6 472 350	6 504 086	2020-05-06
Nordea	1,020 %	5 241 391	5 337 835	2020-03-04
Nordea	1,100 %	5 644 880	5 831 048	2020-11-11
Summa skulder till kreditinstitut		17 358 621	17 672 969	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-314 348	-314 348	
		17 044 273	17 358 621	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 786 881 kr.

Not 11

STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	21 100 000	21 100 000

Not 12

UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Löner	0	22 500
Arvoden	27 500	7 070
Ränta	23 213	19 096
Avgifter och hyror	129 492	134 244
Ränta swap	0	0
Förutbetalda avgifter & hyror	0	0
	180 205	182 910

Not 13

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Under 2020 kommer vi att åtgärda de flesta punkter som enligt protokollet från underhållsbesiktningen bör åtgärdas inom ett år.

Till detta hör bland annat målning av fönster och fönsterdörrar på syd och västsida.

Styrelsens underskrifter

HISINGS BACKA den 23 / 4 2020



Andreas Runhäll
Ordförande



Johan Andersson
Ledamot



Maria Johansson-Sörman
Ledamot



Therese Karpuz
Ledamot



Marika Stolpe
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 8/5- 2020



Chris Carlsson
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 2019.

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 2019 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 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 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 Skogsbyn i Backa för år 2019 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till enligt god revisions sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 revisions sed 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 8 maj 2020



Chris Carlsson

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 512 000	1 594 615	1 739 000
Vattenintäkter	72 000	60 336	51 000
Öresutjämning	0	-51	0
	1 584 000	1 654 900	1 790 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel gård beställning	-10 000	-10 122	-6 000
Snöröjning/sandning	-40 000	-29 681	-55 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-6 000	0	0
Myndighetstillsyn	-19 000	0	-19 000
Gemensamma utrymmen	0	-1 196	0
Gård	-2 000	-1 513	-2 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-299	-1 500
Fordon	-500	-468	-500
	-79 500	-43 279	-84 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-35 000	0	-35 000
Entré/trapphus	0	-21 500	0
Tak	0	-7 500	0
Fasad	0	-976	0
	-35 000	-29 976	-35 000
Periodiskt underhåll			
Värmeanläggning	0	-728 000	-750 000
Fönster	-140 000	0	0
	-140 000	-728 000	-750 000
Taxebundna kostnader			
El	-16 000	-15 187	-19 000
Vatten	-72 000	-72 418	-50 000
Sophämtning/renhållning	-29 000	-29 734	-24 400
	-117 000	-117 339	-93 400
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-42 726	-42 726	-40 000
Samfällighetsavgift	-26 000	-25 720	-25 600
	-68 726	-68 446	-65 600
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-161 000	-160 980	-147 000
	-161 000	-160 980	-147 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Revisionsarvode extern revisor	-13 000	-12 594	-13 000
Föreningskostnader	-1 000	-494	-1 000
Styrelseomkostnader	-1 000	-326	0
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-500	-1 000
Förvaltningsarvode	-35 000	-31 752	-25 000
Administration	-4 000	-3 426	-4 000
Korttidsinventarier	0	0	-5 000
Konsultarvode	0	-37 500	-15 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-4 500	-4 380	-5 000
	-59 500	-90 972	-69 000
Personalkostnader			
Lön	0	22 500	0
Styrelsearvode	-27 500	-47 930	-28 000
Arbetsgivaravgifter	-9 000	-16 527	-9 000
	-36 500	-41 957	-37 000

Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-253 690	-253 690	-254 000
	-253 690	-253 690	-254 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-950 916	-1 534 639	-1 535 000
RÖRELSERESULTAT	633 084	120 261	255 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Låneräntor	-283 000	-175 300	-225 000
Räntekostnader skattekonto	0	-6	0
Övriga räntekostnader	-107 000	-167 471	-340 000
	-390 000	-342 777	-565 000
RESULTAT	243 084	-222 516	-310 000

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!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE