



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Skogsbrynet i Kungälv

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Skogsbrynet i Kungälv med säte i Kungälv org.nr. 753300-0431 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1956. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-05.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Kungälv kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Parkering Skogsbrynet	1956-09-17	1958
Tveten 1:4	1956-09-17	1958
Violen 2	1956-09-17	1958
Violen 3	1956-09-17	1958
Violen 4	1956-09-17	1958
Violen 5	1956-09-17	1958

### Totalt 6 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar och i försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
66	garageplatser	0
160	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11404
3	lokaler (hyresrätt)	434
88	p-platser	0
<b>Totalt 317 objekt</b>		<b>11838</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 5 st 1 rok, 67 st 2 rok, 36 st 3 rok, 47 st 4 rok, 5 st 5 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Stefan Arnesson	Ordförande	2021-01-21
Monica Olofsson	Ledamot	2016-09-23
Ståle Seljelid	Ledamot	2016-09-23
Katarina Jägerholt	HSB-ledamot	2017-05-16
Charlotte Hård af Segerstad	Ledamot	2017-05-16
Sofia Persson	Ledamot	2016-09-23
Johan Torstensson	Ledamot	2023-05-31

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Stefan Arnesson, Sofia Persson och Johan Torstensson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Monica Olofsson, Ståle Seljelid, Stefan Arnesson och Sofia Persson.

Revisorer har varit: Ingvor Karlsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Uno Johansson (sammanställande) samt Klas Barthold Liljeröd valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31. På stämman deltog 54 medlemmar, varav 50 röstberättigade.

Extrastämma hölls 2024-01-07. Ärendet under extrastämman var att ge styrelsen mandat för att gå vidare med installation av upp till 28 laddboxar för elbilsaddning under våren 2024. På extrastämman deltog 23 medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +8%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-10-17.

Avgifterna för garage- och parkeringsplatser med EL kommer inför 2024 att vara oförändrade.

- elstolpeavgift 250 kr/mån
- kallgarageavgift 350 kr/mån
- varmgarageavgift 500 kr/mån
- elstolpeavgift för EI-bils laddning 350 kr/månad

De huvudsakliga anledningarna till kommande avgiftshöjningar beror på kraftiga höjningar på framför allt el, vatten och värme samt räntehöjningar.

- Styrelsen har vid 11 tillfällen under året skickat ut skriftlig information till medlemmarna med aktuell månadsinformation.
- Från 1 januari förvärvade föreningen butikslokalen från Karlsson & Lundgrens Livs. Lokalen (Bostadsrätten) omvandlades till en hyreslokal och har från 1/1-23 varit uthyrt till Granqvist Mat AB som driver Ica butiken Skafferiet
- Under året har förberedelser gjorts för ny sophantering, och för att möta nya lagkrav som träder i kraft 1/1, 2024. Efter upphandling tilldelades arbetet med de nya sopstationerna till Dahlströms Entreprenad, och arbetet utfördes under de 2 sista månaderna 2023, och de nya stationerna kommer tas i bruk i början av januari 2024. Senast 31/1, 24 kommer de gamla sopnedkassen att stängas.
- Under året har styrelsen arbetat vidare med att undersöka vilka möjligheter som finns för utbyggnad av laddplatser för el-bilar. Förslag redovisades på extra föreningsstämma 22 oktober, där styrelsen fick mandat att gå vidare med installation av som mest 28 laddplatser under förutsättning att man erhåller positivt besked från naturvårdsverket på ansökan om bidrag, vilket man i slutet av november erhållit.
- Energieffektiviseringar som gjordes under 2022 har under året visat sig ge gott resultat i form av minskad el förbrukning. Vi har under 2023 fortsatt med utbyte till lågenergilampor och luftvärmepump har installerats i förrådsbyggnaden bredvid Skafferiet.

#### **Under året har följande periodiskt/planerat underhåll gjorts:**

- Utbyte av uttjänade kranar/blandare i kök och badrum
- Utbyte av torktumlare/torkskåp i tvättstuga

#### **Under året har följande reparationer gjorts**

- Tvättmaskiner och torktumlare i tvättstugor
- Reparationer va/sanitet
- Reparationer kopplade till inbrott i våra källare
- Reparation av hissar
- Reparation ventilation
- Reparation el
- Reparation av vatten och avloppsläcka

#### **Förväntad framtida utveckling**

- Ny sophantering tas i bruk januari 2024, och sopnedkassen i husen stängs.
- Byte av radiatortermostater i samtliga lägenheter och utrymmen
- Installation av laddplatser för el-bilar
- Fasadvätt

## **MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 21 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 206 och under året har det tillkommit 21 och avgått 26 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 201.

Fritidskommittén har under året anordnat olika aktiviteter: Högläsning, fredagsfika, boulespel, seniorshopping, grillkväll, räkafton och glöggkväll.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	326	290	295	339	315
Skuldsättning, kr/kvm	5 125	5 402	5 460	5 513	4 511
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 320	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	6	7	7	7	6
Energikostnad, kr/kvm	234	215	218	173	192
Årsavgifter, kr/kvm	912	830	814	797	781
Årsavgifter/totala intäkter, %	85	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 069	912	873	849	910
Nettoomsättning, tkr	11 481	10 332	9 911	9 483	9 286
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 047	662	778	2 558	1 684
Soliditet, %	20	20	20	19	19

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Då normgivning avseende vissa nyckeltal har ändrats kan beräkningen skilja sig från tidigare år.

**Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

I föreningens årsavgift 2023 ingår även IMD el och informationsöverföring.

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

**Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

**Resultat efter finansiella poster i tkr:** Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.



Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

#### Kommentar negativt resultat:

Det negativa resultatet 2023 är direkt kopplat till föreningens förvärv av en bostadsrättslokal som sedan har omvandlats till hyreslokal och som 1/1-23 hyrs ut till Granqvist Mat som butiklokal.

Utifrån att resultatet 2023 påverkas av en engångsföreteelse med förvärv av lokal, ser vi inte att det kommer påverka kommande års resultat. Förvärvet och uthyrningen till näringsverksamhet ger föreningen en ökad hyresintäkt jmf tidigare år, vilket kommer att vara positivt för kommande år.

Förenings sparandetal och likvida medel är i linje med tidigare år.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	423 300	0	0	423 300
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	9 769 643	0	251 562	10 021 205
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>10 192 943</b>	<b>0</b>	<b>251 562</b>	<b>10 444 505</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	5 610 808	661 823	-251 562	6 021 070
Årets resultat, kr	661 823	-661 823	-1 047 160	-1 047 160
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>6 272 631</b>	<b>0</b>	<b>-1 298 722</b>	<b>4 973 910</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>16 465 574</b>	<b>0</b>	<b>-1 047 160</b>	<b>15 418 415</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 530 000 kr samt ianspråktagande skett med 278 438 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	6 272 632
Årets resultat, kr	-1 047 160
Reservation till underhållsfond, kr	-530 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	278 438
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>4 973 910</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>4 973 910</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

# Styrelsen för Hsb Brf Skogsbrynet i Kungälv

Org.nr: 753300-0431

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31



		<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	11 480 529	10 331 908
Övriga rörelseintäkter	Not 2	707 673	71 917
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>12 188 202</b>	<b>10 403 825</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-6 687 349	-5 587 875
Underhållskostnader	Not 4	-278 438	-935 866
Övriga externa kostnader	Not 5	-391 668	-377 225
Personalkostnader	Not 6	-371 751	-339 736
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-1 729 350	-1 707 766
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-2 800 000	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-12 258 557</b>	<b>-8 948 468</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-70 354</b>	<b>1 455 357</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	110 523	22 258
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 087 328	-815 792
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-976 805</b>	<b>-793 534</b>
<b>Årets resultat</b>	Not 11	<b>-1 047 160</b>	<b>661 823</b>

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 12	68 436 873	68 744 021
Inventarier	Not 13	0	6 227
		<u>68 436 873</u>	<u>68 750 248</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 15	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<b>68 437 373</b>	<b>68 750 748</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 18	4 314	-4 763
Övriga fordringar	Not 19	5 198 544	2 086 439
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 20	598 088	572 767
		<u>5 800 946</u>	<u>2 654 443</u>
Kortfristiga placeringar	Not 21	500 000	6 000 000
Kassa och bank		5 083 200	2 800 000
Summa omsättningstillgångar		<b>11 384 146</b>	<b>11 454 443</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>79 821 518</b>	<b>80 205 191</b>

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	423 300	423 300
Underhållsfond	10 021 205	9 769 643
	<u>10 444 505</u>	<u>10 192 943</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	6 021 070	5 610 808
Årets resultat	-1 047 160	661 823
	<u>4 973 910</u>	<u>6 272 632</u>
Summa eget kapital	<b>15 418 415</b>	<b>16 465 575</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 22 38 342 000	50 192 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	22 330 000	11 414 000
Leverantörsskulder	2 100 409	706 075
Skatteskulder	18 511	12 190
Övriga kortfristiga skulder	Not 24 83 586	16 857
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 25 1 528 597	1 398 495
	<u>26 061 103</u>	<u>13 547 616</u>
Summa skulder	<b>64 403 103</b>	<b>63 739 616</b>
<b>Summa Eget kapital och skulder</b>	<b>79 821 518</b>	<b>80 205 191</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-1 047 160	661 823
Avskrivningar	1 729 350	1 707 766
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	682 190	2 369 589
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-42 647	-96 347
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	1 597 487	-134 869
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 237 030	2 138 373
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-1 415 975	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 415 975	0
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-934 000	-664 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-934 000	-664 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-112 945</b>	<b>1 474 373</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>10 802 181</b>	<b>9 327 807</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>10 689 237</b>	<b>10 802 181</b>

**Noter****Redovisningsprinciper m.m.****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 om årsredovisning och koncernredovisning (K3), samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäkter har redovisats till vad föreningen har fått eller beräknats få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Tillämpade avskrivningsperioder**

Avskrivning på byggnader	1,36%
Avskrivning på inventarier	20,00%
Avskrivning på markanläggningar	2,5-10%

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker ovetta om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattning**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	19 354 279 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

**Övriga bokslutskommentarer**

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	9 962 136	9 464 832
Hyror	1 062 151	467 555
Elintäkter	16 520	16 862
Ovriga intäkter	439 722	382 659
	<b>11 480 529</b>	<b>10 331 908</b>
<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>		
Övriga intäkter	707 673	71 917
<i>*Varav exeptionella intäkter tex större försäkringsersättning</i>	<i>625 301</i>	<i>0</i>
<b>Not 3 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 018 611	1 023 998
Reparationer	1 523 759	837 082
El	699 917	530 950
Uppvärmning	1 172 746	1 170 701
Vatten	795 654	748 063
Sophämtning	266 372	212 141
Ovriga avgifter	515 065	505 989
Förvaltningsarvoden	409 047	355 604
Övriga driftskostnader	286 178	203 446
	<b>6 687 349</b>	<b>5 587 875</b>
<b>Not 4 Underhållskostnader</b>		
Byggnad invändigt	0	97 938
VVS	51 684	200 482
El och tele	55 684	0
Byggnad utvändigt	5 625	594 331
Markytor	36 875	0
Utrustning	128 570	43 115
	<b>278 438</b>	<b>935 866</b>
<b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>		
Fastighetsskatt	290 670	284 390
Medlemsavgifter	57 300	57 300
Övriga externa kostnader	43 698	35 535
	<b>391 668</b>	<b>377 225</b>

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 6 Personalkostnader</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	166 320	158 400
Revisorsarvode	13 200	13 200
Löner och andra ersättningar	10 560	10 560
Sociala kostnader	74 008	63 392
	<b>264 088</b>	<b>245 552</b>
<b>Övriga anställda</b>		
Löner och ersättningar	99 900	90 000
Pensionskostnader och förpliktelser	7 763	4 184
	<b>107 663</b>	<b>94 184</b>
	<b>371 751</b>	<b>339 736</b>
<b>Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och ombyggnader	1 188 161	1 131 522
Markanläggningar	534 962	537 045
Inventarier	6 227	39 199
	<b>1 729 350</b>	<b>1 707 766</b>
<b>Not 8 Övriga rörelsekostnader</b>		
Köpeskilling hyresrättlokal inom förening	2 800 000	0
	<b>2 800 000</b>	<b>0</b>
<b>Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Övriga ränteintäkter	110 523	22 258
	<b>110 523</b>	<b>22 258</b>
<b>Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 086 663	815 517
Övriga finansiella kostnader	665	275
	<b>1 087 328</b>	<b>815 792</b>
<b>Not 11 Årets resultat</b>		
Redovisat resultat	<b>-1 047 160</b>	<b>661 823</b>
Avsättning till underhållsfond	-530 000	-1 400 000
Disposition ur underhållsfond	278 438	935 866
Resultat efter underhållspåverkan	-1 298 722	197 689



Noter	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 12 Byggnader och mark</b>		
<b>Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	85 922 260	85 922 260
Årets investeringar	1 415 975	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	87 338 235	85 922 260
Ingående ackumulerade avskrivningar	-36 762 495	-35 630 973
Årets avskrivningar	-1 188 161	-1 131 522
Utgående avskrivningar	-37 950 656	-36 762 495
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>49 387 579</b>	<b>49 159 765</b>
<b>Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	20 394 975	20 394 975
Årets investeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 394 975	20 394 975
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 159 577	-622 532
Årets avskrivningar	-534 962	-537 045
Utgående avskrivningar	-1 694 539	-1 159 577
<b>Bokfört värde markanläggningar</b>	<b>18 700 436</b>	<b>19 235 398</b>
<b>Bokfört värde mark</b>	<b>348 858</b>	<b>348 858</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>68 436 873</b>	<b>68 744 021</b>
Taxeringsvärde för Violen 2, 3, 4 och 5		
Byggnad - bostäder	92 000 000	92 000 000
Byggnad - lokaler	1 980 000	1 980 000
	93 980 000	93 980 000
Mark - bostäder	37 000 000	37 000 000
Mark - lokaler	1 663 000	1 663 000
	38 663 000	38 663 000
Taxeringsvärde totalt	132 643 000	132 643 000
<b>Ställda säkerheter:</b>		
Fastighetsinteckningar	76 154 100	76 154 100
<b>Not 13 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	273 550	273 550
Årets investeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	273 550	273 550
Ingående avskrivningar	-267 323	-228 124
Årets avskrivningar	-6 227	-39 199
Utgående avskrivningar	-273 550	-267 323
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>6 227</b>
<b>Not 15 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500

Noter		2023-12-31	2022-12-31		
<b>Not 18 Kundfordringar</b>					
Hyres och avgiftsfordringar		4 314	-4 763		
		<b>4 314</b>	<b>-4 763</b>		
<b>Not 19 Övriga fordringar</b>					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.		5 106 037	2 002 181		
Skattekonto		92 507	84 258		
		<b>5 198 544</b>	<b>2 086 439</b>		
<b>Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader		596 766	565 891		
Upplupna intäkter		1 322	6 876		
		<b>598 088</b>	<b>572 767</b>		
<b>Not 21 Kortfristiga placeringar</b>					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg HSB	2023-12-03	2024-03-03	3 mån	3,40%	500 000
					<b>500 000</b>
Fastränteplaceringar					500 000
					<b>6 000 000</b>
<b>Not 22 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	31374707	1,19%	2030-08-15	11 610 000	120 000
Stadshypotek	644130	0,59%	2025-01-30	13 732 000	0
Stadshypotek	809704	3,65%	2024-12-01	11 458 000	542 000
Swedbank Hypotek	2857200840	2,53%	2026-01-23	13 392 000	272 000
Swedbank Hypotek	2955641812	4,49%	2024-02-28	10 480 000	0
				60 672 000	934 000
					934 000
					21 396 000
					<b>22 330 000</b>
					<b>38 342 000</b>
					56 002 000

Noter	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 24 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Källskatt	36 078	3 700
Arbetsgivaravgifter	27 229	2 195
Mervärdesskatt	20 279	10 962
	<b>83 586</b>	<b>16 857</b>
<b>Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	118 721	85 540
Ovriga upplupna kostnader	428 234	352 869
Förutbetalda hyror och avgifter	981 642	960 086
	<b>1 528 597</b>	<b>1 398 495</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad  
Kungälv 2024

Charlotte Hård af Segerstad

Katarina Jägerholt

Monica Olofsson

Sofia Persson

Stefan Arnesson

Ståle Seljelid

John Thorstensson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ingvor Karlsson  
Av föreningen vald revisor

Fiola Rexhepi  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Skogsbrynet i Kungälv, org.nr. 753300-0431

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Skogsbrynet i Kungälv för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Skogsbrynet i Kungälv för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kungälv

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ingvor Karlsson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Skogsbrynet i Kungälv signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**STEFAN ARNESSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-03-17 kl. 07:04:11



**CHARLOTTE HÅRD AF SEGERSTAD**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-16 kl. 08:11:54



**SOFIA PERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-16 kl. 10:51:17



**MONICA OLOFSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 09:34:21



**STÅLE SELJELID**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-17 kl. 12:30:12



**KATARINA JÄGERHOLT**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 08:53:24



**JOHAN TORSTENSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 11:23:09



**INGVOR KARLSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 10:50:12



**FIOLA REXHEPI**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 11:30:38



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Skogsbrynet i Kungälv signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**INGVOR KARLSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 10:45:21



**FIOLA REXHEPI**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 11:30:21



## ORDLISTA

### ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

### RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

### AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

### BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

### ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

### OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

### KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

### LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

### KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

### FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

### FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

### TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

### KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

### LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

### SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.