



Välkommen till årsredovisningen för Brf Synvillan

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och/eller lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-10-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-11-18 och nuvarande stadgar registrerades 2017-01-02 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Torp 50:7	2016	Göteborg

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2015-2017 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 2017

Föreningen har 87 bostadsrätter om totalt 6 837 kvm. Byggnadernas totalyta är 7521 kvm.

Styrelsens sammansättning

William Tarnow	Ordförande
Anders Gärdhagen	Styrelseledamot
Jacob Kaber	Styrelseledamot
Lars Ekman	Styrelseledamot
Mia Lindskog Ohlsson	Styrelseledamot
Emily Albrektson	Suppleant
Kjell Isaksson	Suppleant

Valberedning

Barbro Holmberg (sammankallande), Liam Jardin och Ulf Johansson.

Firmateckning

Firman tecknas styrelsen, två i förening.

Revisorer

Henrik Blom Auktoriserad revisor KMPG AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en aktuell underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2049. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Planerade underhåll

2025 ● Spolning av stammar.

Övrig verksamhetsinformation

Brf Synvillan ligger på egen mark i direkt anslutning till Delsjöområdet och "slottet" Stora Torp i Örgryte med promenadavstånd till Liseberg, Svenska Mässan och Göteborgs centrum. Delsjöområdet, med sin vackra natur, badsjöar och oändliga promenadvägar finner du direkt utanför entrén. Här finns dessutom allt inom behagligt avstånd såsom förskolor, skolor, servicebutiker och buss- och spårvagnshållplats. Du har också nära till tennis, padel och gym på GLTK, och med bil når du Landvetter flygplats på 20 minuter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgiften består av två andelstal; avgift 1 och avgift 2. Alla medlemmar betalar avgift enligt andelstal 1. Denna omfattar samtliga driftskostnader, skatter och avsättningar samt räntekostnad och amortering på fyra av föreningens lån. Avgift 2 omfattar räntekostnad och amortering på ett av föreningens lån och betalas av de medlemmar vars kapitalinsats vid köptillfället var lägre än det maxbelopp som erbjöds. Två lån har konverterats under året. Lånen, som båda är hänförliga till årsavgift 1 har legat hos Nordea och SEB. Nordea-lånet, som konverterades 16 december och ligger kvar hos Nordea och ligger med rörlig ränta. Det andra lånet, som konverterades 28 december har flyttats från SEB till SBAB. Detta lån bands i tre år till en räntesats på 3,27 %.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi har en femårsbudget upprättats.

Avgift Kapital (Årsavgift 2)
Avgift kapital 286 959 kr
Räntekostnad -112 000 kr
Överskott 174 959 kr

Överskottet kommer att användas för att amortera på lån hänförligt till årsavgift 2 (17 500 000 kr) vid villkorsändring 2025-11-19.

Årsavgift 1 höjdes den 1/2 2023 med 5 %.

Brf Synvillan använder en individuell mätning debitering (IMD) lösning för el samt varmvatten. Detta innebär att medlemmar debiteras för den faktiska förbrukningen som är hänförlig till lägenheten, månadsvis.

Efter upprepade skador på föreningens betongväg anlät styrelsen en expert som undersökte vägen.

Resultatet av undersökningen visade att betongen som använts vid byggnationen är av sämre kvalitet än standard och övriga betongvägar i området.

Att åtgärda betongvägen så den uppnår förväntad betongklass kan uppgå till 1,8-2 Mkr enligt de offerter som inhämtats.

Styrelsen har anlitat en advokatbyrå som hjälpt till att rikta krav mot Skanska på åtgärd av den bristfälliga betongvägen.

Skanska vidhåller dock att betongvägen håller den klass som är avsedd för användandet. Advokatfirman har svårt att se någon framgång med att stämma Skanska. En rättstvist skulle kunna kosta föreningen mellan 400 000 kr upp till 800 000 kr, utan att föreningen vinner mot Skanska. Styrelsen har därmed beslutat att för tillfället avsluta ärendet mot Skanska.

Förändringar i avtal

Nytt 3-årigt avtal avseende ekonomisk och teknisk förvaltning har tecknats med SBC.

Övriga uppgifter

Under hösten 2023 har föreningen förstärkt inbrottskyddet på samtliga dörrar till förråd och cykelförråd med mycket kraftiga brytskydd.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 145 st. Tillkommande medlemmar under året var 19 och avgående medlemmar under året var 20. Vid räkenskapsårets slut fanns det 144 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 13 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 860 750	4 475 537	4 433 984	4 563 009
Resultat efter fin. poster	-2 649 084	-1 596 041	-1 383 223	-1 219 572
Soliditet (%)	86	86	86	86
Yttre fond	1 426 843	1 176 843	971 733	721 733
Taxeringsvärde	285 959 000	285 959 000	250 369 000	250 369 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	576	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83,1	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 316	8 406	8 433	8 492
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 560	8 406	8 433	8 492
Sparande per kvm totalyta, kr	70	199	230	254
Elkostnad per kvm totalyta, kr	56	48	48	52
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	49	48	48	35
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	21	23	21	20
Energikostnad per kvm totalyta, kr	126	120	116	107
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,89	-	-	-
Räntekänslighet (%)	14,45	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten (totalt 303 737 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Det finns inget som talar för att det skulle behövas ny finansiering framgent för att behöva täcka det underskottet. Styrelsen har en långtidsplanering i en 5-årsprognos som påvisar eventuella höjningsbehov baserat på framtida ökade kostnader för drift samt räntor. Men i och med att vi höjde avgiften kraftigt för verksamhetsåret 2024 så ser vi inget större höjningsbehov i närtid. Föreningen gör ett underskott på grund av föreningens avskrivningskostnader. Styrelsen bedömer att föreningens positiva kassaflöde från den löpande verksamheten samt redan justerade årsavgifter under 2023 och 2024 gör att föreningen kan bedriva vidare sin verksamhet.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	300 995 000	-	-	300 995 000
Upplåtelseavgifter	55 049 707	-	-	55 049 707
Fond, yttre underhåll	1 176 843	-	250 000	1 426 843
Balanserat resultat	-5 943 263	-1 596 041	-250 000	-7 789 304
Årets resultat	-1 596 041	1 596 041	-2 649 084	-2 649 084
Eget kapital	349 682 246	0	-2 649 084	347 033 162

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 539 304
Årets resultat	-2 649 084
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-250 000
Totalt	-10 438 388

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	173 728
Balanseras i ny räkning	-10 264 660

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 860 750	4 475 537
Övriga rörelseintäkter	3	-125 807	292 068
Summa rörelseintäkter		4 734 943	4 767 605
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 510 625	-1 929 789
Övriga externa kostnader	9	-686 869	-757 628
Personalkostnader	10	-136 421	-123 022
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 003 048	-2 958 774
Summa rörelsekostnader		-6 336 963	-5 769 213
RÖRELSERESULTAT		-1 602 020	-1 001 608
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		31 228	6 130
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 078 292	-600 563
Summa finansiella poster		-1 047 064	-594 433
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 649 084	-1 596 041
ÅRETS RESULTAT		-2 649 084	-1 596 041

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	401 845 589	404 848 637
Summa materiella anläggningstillgångar		401 845 589	404 848 637
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		401 845 589	404 848 637
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		254 204	211 091
Övriga fordringar	13	976 935	2 902 251
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	24 483	0
Summa kortfristiga fordringar		1 255 622	3 113 342
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 057 659	365 864
Summa kassa och bank		2 057 659	365 864
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 313 281	3 479 206
SUMMA TILLGÅNGAR		405 158 870	408 327 843

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		356 044 707	356 044 707
Fond för yttre underhåll		1 426 843	1 176 843
Summa bundet eget kapital		357 471 550	357 221 550
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 789 304	-5 943 263
Årets resultat		-2 649 084	-1 596 041
Summa fritt eget kapital		-10 438 388	-7 539 304
SUMMA EGET KAPITAL		347 033 162	349 682 246
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	27 321 752	37 966 617
Summa långfristiga skulder		27 321 752	37 966 617
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	29 536 931	19 507 360
Leverantörsskulder		254 524	119 412
Skatteskulder		99 180	83 280
Övriga kortfristiga skulder		337 695	386 389
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	575 627	582 540
Summa kortfristiga skulder		30 803 956	20 678 980
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		405 158 870	408 327 843

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 602 020	-1 001 608
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 003 048	2 958 774
	1 401 028	1 957 166
Erhållen ränta	33 332	6 130
Erlagd ränta	-1 076 121	-552 528
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	358 238	1 410 768
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-84 518	-126 633
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	93 234	141 614
Kassaflöde från den löpande verksamheten	366 954	1 425 749
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-483 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-483 000
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	9 821 752	211 878
Amortering av lån	-10 437 046	-394 135
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-615 294	-182 257
ÅRETS KASSAFLÖDE	-248 340	760 492
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 212 865	2 452 373
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 964 525	3 212 865

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Synvillan har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 - 10 %
---------	----------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 142 062	3 004 209
Årsavgift bostäder, kap tillsk	286 908	286 959
Hysesintäkter lokaler	0	17 640
Hysesintäkter garage, moms	616 236	604 153
Hysesintäkter förråd	68 110	33 200
Bredband	174 348	174 003
Vatten, moms	0	-7 727
Varmvatten	0	108 108
Varmvatten, moms	117 228	7 727
El	1 072	0
El, moms	214 490	217 525
Elintäkter laddstolpe	38 500	0
Elintäkter laddstolpe moms	26 847	0
Gemensamhetslokal	10 200	0
Övriga debiterade avgifter, moms	310	0
Nycklar/lås vidarefakturerings	5 250	0
Dröjsmålsränta	6 204	0
Pantsättningsavgift	6 300	24 875
Överlåtelseavgift	15 651	0
Andrahandsuthyrning	9 911	4 830
Vidarefakturerade kostnader	1 060	0
Vidarefakturerade kostnader, moms	120 063	0
Öres- och kronutjämnings	-0	36
Summa	4 860 750	4 475 537

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	-143 111	292 068
Övriga intäkter	6 700	0
Försäkringsersättning	10 604	0
Summa	-125 807	292 068

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel utöver avtal	15 491	33 089
Städning utöver avtal	8 563	0
Hissbesiktning	8 348	7 955
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	80 825	0
Brandskydd	30 151	35 452
Gemensamma utrymmen	14 250	80 880
Serviceavtal	87 808	54 345
Förbrukningsmaterial	8 673	6 406
Summa	254 109	218 126

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Bostadsrättslägenheter	3 321	0
Dörrar och lås/porttele	29 304	31 585
VVS	42 323	13 013
Elinstallationer	5 475	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	2 750	0
Hissar	20 352	22 971
Fönster	3 554	0
Mark/gård/utemiljö	0	29 900
Garage/parkering	1 995	0
Vattenskada	8 198	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	2 499
Summa	117 272	99 968

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Lås	173 728	0
Summa	173 728	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	417 496	330 470
Uppvärmning	371 845	331 361
Vatten	156 114	155 527
Sophämtning/renhållning	110 024	89 154
Summa	1 055 479	906 512

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	81 964	78 699
Kabel-TV	241 799	225 908
Samfällighetsavgifter	536 685	350 985
Fastighetsskatt	49 590	49 590
Summa	910 038	705 182

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	4 935	5 031
Tele- och datakommunikation	531	0
Juridiska åtgärder	62 656	145 660
Inkassokostnader	6 873	5 929
Revisionsarvoden extern revisor	31 250	31 250
Fritids och trivselkostnader	3 016	1 879
Föreningskostnader	29 881	35 042
Förvaltningsarvode enl avtal	403 744	392 379
Överlåtelsekostnad	13 129	0
Pantsättningskostnad	11 423	0
Korttidsinventarier	50 000	-2 395
Administration	5 304	31 571
Konsultkostnader	56 717	103 872
Bostadsrätterna Sverige	7 410	7 410
Summa	686 869	757 628

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	104 998	96 599
Arbetsgivaravgifter	31 423	26 423
Summa	136 421	123 022

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	1 078 270	600 425
Kostnadsränta skatter och avgifter	22	-3
Övriga räntekostnader	0	141
Summa	1 078 292	600 563

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	419 626 407	419 143 407
Årets inköp	0	483 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	419 626 407	419 626 407
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-14 777 770	-11 818 996
Årets avskrivning	-3 003 048	-2 958 774
Utgående ackumulerad avskrivning	-17 780 818	-14 777 770
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	401 845 589	404 848 637
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>123 668 510</i>	<i>123 668 510</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	186 959 000	186 959 000
Taxeringsvärde mark	99 000 000	99 000 000
Summa	285 959 000	285 959 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	54 704	35 891
Momsavräkning	0	19 359
Klientmedel	0	2 842 488
Övriga kortfristiga fordringar	15 365	0
Transaktionskonto	891 130	0
Borgo räntekonto	15 736	4 513
Summa	976 935	2 902 251

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	-525	0
Upplupna intäkter	27 111	0
Upplupna ränteintäkter	-2 103	0
Summa	24 483	0

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
SEB	Löst	Löst	0	9 851 460
Nordea	2025-11-19	0,64 %	17 500 000	17 500 000
Nordea	2024-11-20	3,78 %	10 795 937	10 995 937
SEB	2024-12-28	0,94 %	9 458 802	9 488 510
Nordea	2024-12-18	4,54 %	9 282 192	9 638 070
SBAB	2026-11-17	3,27 %	9 821 752	0
Summa			56 858 683	57 473 977
Varav kortfristig del			29 536 931	19 507 360

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 54 990 143 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	0	27 056
Uppl kostn räntor	63 623	61 452
Förutbet hyror/avgifter	512 004	494 032
Summa	575 627	582 540

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	63 348 200	63 348 200

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Årsavgift 1 höjdes 1/1 2024 med 18 %. Anledningen till detta var ökade räntekostnader i samband med konvertering av två av föreningens lån samt höjda kostnader avseende drift. Kostnad för förbrukad (KWh), 1,50kr. Kostnad för varmvatten (m3), 65kr

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

William Tarnow
Ordförande

Anders Gärdhagen
Styrelseledamot

Jacob Kaber
Styrelseledamot

Lars Ekman
Styrelseledamot

Mia Lindskog Ohlsson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

KMPG AB
Henrik Blom
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

06.05.2024 11:39

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 06.05.2024 10:33

DOCUMENT ID:

SJWf1UfLMC

ENVELOPE ID:

HkzylfUGC-SJWf1UfLMC

DOCUMENT NAME:

Brf Synvillan, 769625-3314 - Årsredovisning 2023.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. WILLIAM TARNOW williamtarnow@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2024 10:34 06.05.2024 10:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/08/21) IP: 83.218.83.170
2. Mia Katarina Lindskog Ohlsson mia.lindskog@soderbergpartners.se	Signed Authenticated	06.05.2024 10:36 06.05.2024 10:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/09/03) IP: 95.192.48.250
3. Lars Christer Ekman lars.ekman@poseidon.goteborg.se	Signed Authenticated	06.05.2024 10:50 06.05.2024 10:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/03/14) IP: 193.234.87.234
4. Jacob Rudolf Kaber kaberjacob@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2024 10:54 06.05.2024 10:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/08/12) IP: 212.181.110.219
5. Anders Ola Gärdhagen agfab@bredband2.com	Signed Authenticated	06.05.2024 11:29 06.05.2024 11:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/04/07) IP: 94.191.153.70
6. HENRIK BLOM henrik.blom@kpmg.se	Signed Authenticated	06.05.2024 11:39 06.05.2024 11:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/10/15) IP: 90.231.37.253

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Synvillan, org. nr 769625-3314

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Synvillan för år 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Synvillan för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

KPMG AB

Henrik Blom

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
06.05.2024 11:42

SENT BY OWNER:
Anna Edholm • 06.05.2024 10:33

DOCUMENT ID:
r1mMk8MUM0

ENVELOPE ID:
r1lMy8GLfR-r1mMk8MUM0

DOCUMENT NAME:
Synvillan RB.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HENRIK BLOM	 Signed	06.05.2024 11:42	eID	Swedish BankID (DOB: 1985/10/15)
henrik.blom@kpmg.se	Authenticated	06.05.2024 11:42	Low	IP: 90.231.37.253

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed