

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

BRF Skogsbrynet i Hallerna
Org nr: 769618-5938





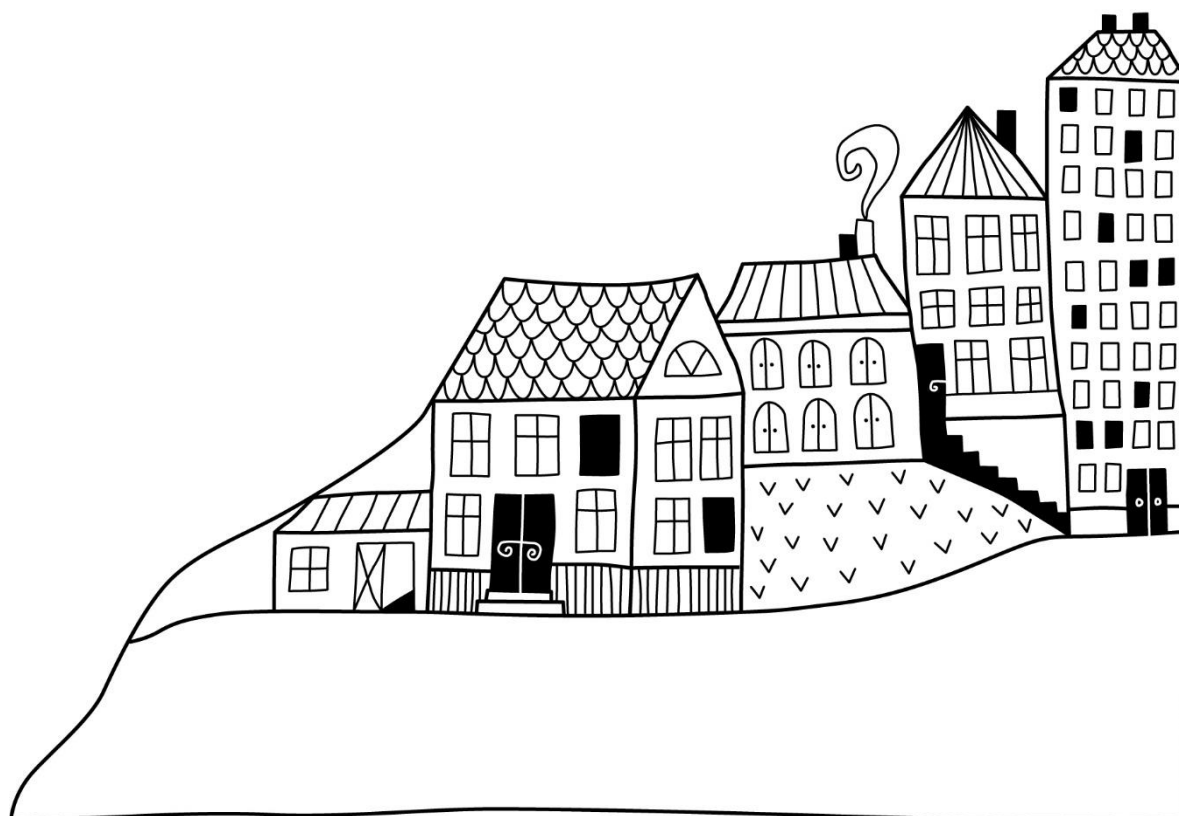
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Skogsbrynet i
Hallerna får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Stenungsunds kommun.

Årets resultat uppgår till 360 739 kr.

Driftkostnaderna har minskat jämfört med föregående år men räntekostnaderna har ökat.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger ej full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 107% till 55%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som ska villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive detta kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 107% till 123%.

I resultatet ingår avskrivningar med 585 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 946 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Nösnäs 1:364 i Stenungsunds kommun. På fastigheten finns 6 byggnader med 47 lägenheter uppförda. Utöver dessa finns miljö/förrådsbyggnader och parkeringsplatser. Byggnaderna är uppförda 2010. Fastighetens adress är Skogsbrynet 1A-H,3A-H, 3J, 5A-G, 7A-G, 9A-H och 11A-H i Stenungsund.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i IF. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	Summa
25	20	2	47

Dessutom tillkommer

P-platser	Förråd
77	33

Total tomtarea 10 916 m²

Total bostadsarea 3 254 m²

Årets taxeringsvärde 65 200 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 65 200 000 kr



Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Bohus-Älvsborg. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Trädgårdsskötsel	Riksbyggen
Snöröjning, halkbekämpning och grusupptagning	Myggenäs Gård
Internet, TV och telefon	Telia
Bevakningstjänster	Securitas
El	Vattenfall
Fjärrvärme	SEMAB
Vatten och renhållning	Stenungsunds kommun

Föreningen är medlem i Nösås Lek Samfällighetsförening tillsammans med Södra Ängen, Tallbackens förskola samt 8 villor. Föreningen är också momsregistrerad för laddningspunkter elfordon för 47 st parkeringsplatser.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 11 tkr och planerat underhåll för 159 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast under hösten 2023 och visar ett underhållsbehov på 23 322 tkr de närmaste 30 åren. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 777 tkr (239 kr/ m²). Avsättning till underhållsfonden för verksamhetsåret har skett med 744 tkr (229 kr/ m²). Kommande verksamhetsår har föreningen budgeterat en avsättning på 744 tkr (229 kr/ m²).

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Nya låsbara postlådor	2014	
Markytor	2017	
Underhåll fasad	2017	
Installationer expansionskärl, tilluftsfläktar	2017	
Fasader	2019	
Målning av entrédörrar	2020	
Fasadbelysning	2021	
OVK, ventilationskontroll	2021	Samtliga lägenheter
Markytor	2022	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Nermontering vattenmätare samtliga lägenheter	77 364
Ventilationservice, byte filter, remmar och värmeväxlare	81 316

Planerat underhåll

	År
Mark	2025
Byggnad	2030

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tonny Karlsson	Ordförande	2024
Bo Smedendahl	Sekreterare	2025
Fredrik Engelin	Vice ordförande	2025
Marcus Karnermo	Ledamot	2024
Ros-Marie Bergqvist	Ledamot	2025
Marie Naeslund	Ledamot Riksbyggen	2024

Styrelsuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Dan Olof Fernström	Suppleant	2024
Sara Strömberg	Suppleant	2025
Stellan Nilsson	Suppleant Riksbyggen	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revisorscentrum i Skövde AB med Martin Johansson som huvudansvarig	Auktoriserad revisor	2024

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 60 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 61 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 732 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 608	2 558	2 465	2 443	2 403
Årets resultat	361	239	212	467	1 170
Resultat exkl avskrivningar	946	824	780	1 011	-626
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	202	324	280	611	-1 026
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	229	153	153	123	123
Balansomslutning	71 043	71 667	71 844	72 232	72 676
Soliditet %	70	69	68	67	66
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar nästkommande verksamhetsår	123	107	104	139	149
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar nästkommande verksamhetsår	55	16	-	14	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	88	88	86	89	89
Årsavgift kr/ m ² upplåten med bostadsrätt	754	718	700	693	680
Driftkostnader kr/ m ²	311	366	405	271	780
Energikostnad kr/ m ²	116	112	109	102	103
Sparande kr/ m ²	339	291	284	349	321
Ränta kr/ m ²	134	100	82	102	96
Skuldsättning kr/ m ² upplåten med bostadsrätt	6 428	6 660	6 892	7 119	7 335
Räntekänslighet %	8,8	9,3	9,8	10,3	10,8



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Årets förlust

Årets resultat efter fondförändring uppgår till -224 581 kr. Föreningen har dock ett positivt kassaflöde under 2023 med 104 181 kr. För att klara framtida ekonomiska åtaganden behöver föreningen fortsättningsvis eftersträva ett positivt kassaflöde.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	41 835 000	6 200 000	1 000 595	-118 896	238 747
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut					
Disposition enl. årsstämmobeslut				238 747	-238 747
Reservering underhållsfond			744 000	-744 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-158 680	158 680	
Årets resultat					360 739
Vid årets slut	41 835 000	6 200 000	1 585 915	-465 469	360 739

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	119 851
Årets resultat	360 739
Årets fondreservering enligt stadgarna	-744 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	158 680
Summa	-104 730

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 104 730**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 607 560	2 558 171
Övriga rörelseintäkter	Not 3	85 639	90 591
Summa rörelseintäkter		2 693 199	2 648 761
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 014 936	-1 189 661
Övriga externa kostnader	Not 5	-272 770	-270 041
Personalkostnader	Not 6	-54 929	-55 114
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-585 160	-585 160
Summa rörelsekostnader		-1 927 795	-2 099 976
Rörelseresultat		765 403	548 785
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 410	6 768
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	31 349	9 485
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-437 423	-326 291
Summa finansiella poster		-404 664	-310 038
Resultat efter finansiella poster		360 739	238 747
Årets resultat		360 739	238 747



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	68 996 239	69 540 208
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	305 498	346 689
Summa materiella anläggningstillgångar		69 301 737	69 886 897
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	70 500	70 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		70 500	70 500
Summa anläggningstillgångar		69 372 237	69 957 397
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 14	1 952	52
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	52 873	196 508
Summa kortfristiga fordringar		54 825	196 560
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 617 505	1 513 324
Summa kassa och bank		1 617 505	1 513 324
Summa omsättningstillgångar		1 672 330	1 709 884
Summa tillgångar		71 044 567	71 667 281



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	48 035 000	48 035 000	
Fond för yttre underhåll	1 585 915	1 000 595	
Summa bundet eget kapital	49 620 915	49 035 595	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-465 469	-118 896	
Årets resultat	360 739	238 747	
Summa fritt eget kapital	-104 730	119 851	
Summa eget kapital	49 516 185	49 155 446	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	18 492 459	20 917 359
Summa långfristiga skulder		18 492 459	20 917 359
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	2 424 900	754 040
Leverantörsskulder	Not 18	0	244 287
Skatteskulder	Not 19	146 076	139 966
Övriga skulder	Not 20	106 845	104 847
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	358 102	351 336
Summa kortfristiga skulder		3 035 923	1 594 476
Summa eget kapital och skulder		71 044 567	71 667 281



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	360 739	238 747
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	585 160	585 160
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	945 899	823 907
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	143 680	-149 942
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-231 357	544 439
Kassaflöde från den löpande verksamheten	858 221	1 218 404
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier	0	0
Investeringar i pågående byggnation	0	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0



Finansieringsverksamheten

Förändring av skuld	-754 040	-754 040
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-754 040	-754 040
Årets kassaflöde	104 181	464 364
Likvidamedel vid årets början	1 513 324	1 048 960
Likvidamedel vid årets slut	1 617 505	1 513 324

Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se notförteckning



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Markanläggningar	Linjär	20
Installationer, elinstallation laddstolpar	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 382 723	2 337 816
Hyror, lokaler	72 084	72 084
Hyror, p-platser	152 340	152 835
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-704	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-14 355	-12 045
Elavgifter	15 472	7 481
Summa nettoomsättning	2 607 560	2 558 171

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Övriga avgifter	70 500	70 500
Pant- och överlåtelseavgifter	14 599	19 271
Övriga rörelseintäkte	540	820
Summa övriga rörelseintäkter	85 639	90 591

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Underhåll	-158 680	-125 000
Reparationer	-11 484	-237 685
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-74 683	-71 368
Samfällighetsavgifter	-13 300	-13 300
Försäkringspremier	-42 700	-39 668
Kabel- och digital-TV	-156 228	-156 228
Återbäring från Riksbyggen	2 100	2 700
Bevakningskostnader	-8 970	-8 145
Snö- och halkbekämpning	-88 724	-80 915
Förbrukningsinventarier	-3 403	-4 259
Fordons- och maskinkostnader	-1 022	-185
Vatten	-124 487	-126 686
Fastighetsel	-45 868	-42 423
Uppvärmning	-206 982	-197 357
Sophantering och återvinning	-80 256	-73 157
Förvaltningsarvode drift	-249	-15 985
Summa driftskostnader	-1 014 936	-1 189 661



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-224 161	-216 752
Lokalkostnader	-336	-420
IT-kostnader	-3 590	-1 903
Arvode, yrkesrevisorer	-13 663	-15 670
Övriga förvaltningskostnader	-2 776	-4 019
Kreditupplysningar	-27	-743
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 595	-19 285
Representation	-1 586	0
Kontorsmateriel	-866	-962
Telefon och porto	-5 933	-5 978
Medlems- och föreningsavgifter	-2 209	-2 209
Bankkostnader	-2 228	-2 100
Övriga externa kostnader	-800	0
Summa övriga externa kostnader	-272 770	-270 041

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvoden	-48 350	-48 350
Övriga kostnadsersättningar	-600	-785
Sociala kostnader	-5 979	-5 979
Summa personalkostnader	-54 929	-55 114

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-535 044	-535 044
Avskrivning Markanläggningar	-8 925	-8 925
Avskrivning Installationer	-41 191	-41 191
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-585 160	-585 160

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Utdelning på andelar i Riksbyggen Intresseförening Bohus Älvsborg	1 410	6 768
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	1 410	6 768

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	515	3 301
Ränteintäkter från likviditetsplacering	30 804	6 133
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	27	50
Övriga ränteintäkter	3	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	31 349	9 485

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-436 192	-325 826
Övriga räntekostnader	-1 231	-465
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-437 423	-326 291

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	63 269 000	63 269 000
Mark	11 700 000	11 700 000
Markanläggning	178 492	178 492
	75 147 492	75 147 492
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	75 147 492	75 147 492

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-5 526 964	-4 991 920
Markanläggningar	-80 316	-71 392
	-5 607 280	-5 063 312

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-535 044	-535 044
Årets avskrivning markanläggningar	-8 924	-8 924
	-543 968	-543 968

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-6 151 248** **-5 607 280****Restvärde enligt plan vid årets slut****68 996 244** **69 540 212****Varav**

Byggnader	57 206 992	57 742 036
Mark	11 700 000	11 700 000
Markanläggningar	89 252	98 176

Taxeringsvärden

Bostäder	65 200 000	65 200 000
Totalt taxeringsvärde	65 200 000	65 200 000
<i>varav byggnader</i>	<i>53 000 000</i>	<i>53 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>12 200 000</i>	<i>12 200 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Elinstallation laddstolpar	411 908	411 908
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	411 908	411 908
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Elinstallation laddstolpar	-65 219	-24 028
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning elinstallation laddstolpar	-41 191	-41 191
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-106 410	-65 219
Restvärde enligt plan vid årets slut	305 498	346 689

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
141 andelar i Riksbyggen Intresseförening Bohus-Älvsborg	70 500	70 500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	70 500	70 500

Not 14 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	8	52
Övriga fordringar	1 944	0
Summa övriga fordringar	1 952	52



Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	18 357	17 000
Förutbetalda driftkostnader	2 404	2 198
Förutbetalt förvaltningsarvode	5 024	54 188
Förutbetald uppvärmning	0	23 750
Förutbetald kabel-tv-avgift	26 038	26 038
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 050	73 335
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	52 873	196 508

Not 16 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	1 217 022	986 218
Transaktionskonto	400 483	527 106
Summa kassa och bank	1 617 505	1 513 324

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	20 917 359	21 671 399
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-754 040	-754 040
Nästa års omsättning av långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 670 860	0
Långfristig skuld vid årets slut	18 492 459	20 917 359

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,42%	2024-10-30	1 942 860,00	0,00	136 000,00	1 806 860,00
STADSHYPOTEK	1,09%	2025-10-30	6 936 632,00	0,00	214 400,00	6 722 232,00
STADSHYPOTEK	0,80%	2025-12-01	3 149 360,00	0,00	186 000,00	2 963 360,00
STADSHYPOTEK	1,19%	2026-10-30	2 614 800,00	0,00	77 200,00	2 537 600,00
STADSHYPOTEK	4,01%	2027-09-01	7 027 747,00	0,00	140 440,00	6 887 307,00
Summa			21 671 399,00	0,00	754 040,00	20 917 359,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 754 040 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 3 016 160 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld på 17 147 159 kronor förfaller till betalning senare än fem år.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypoteks lån om 1 806 860 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 18 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	0	244 287
Summa leverantörsskulder	0	244 287

Not 19 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	146 076	139 966
Summa skatteskulder	146 076	139 966

Not 20 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld för moms	3 868	1 870
Skuld Naturvårdsverket	102 977	102 977
Summa övriga skulder	106 845	104 847

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	13 277	13 786
Upplupna driftskostnader	45 444	43 280
Upplupna elkostnader	12 034	12 666
Upplupna vattenavgifter	11 166	0
Upplupna värmekostnader	54 818	55 394
Upplupna kostnader för renhållning	6 091	0
Upplupna revisionsarvoden	3 750	3 750
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	211 522	222 460
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	358 102	351 336

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	27 334 000	27 334 000



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Tonny Karlsson

Bo Smedendahl

Fredrik Engelin

Ros-Marie Bergqvist

Marcus Karnermo

Marie Naeslund

Vår revisionsberättelse har lämnats

Revisorscentrum I Skövde AB
Martin Johansson
Auktoriserad revisor





Verifikat

Transaktion 09222115557516095441

Dokument

Årsredovisning 231231 Skogsbrynet
Huvuddokument
23 sidor
Startades 2024-04-25 09:20:59 CEST (+0200) av Marie Naeslund (MN)
Färdigställt 2024-05-03 11:45:26 CEST (+0200)

Signerare

Marie Naeslund (MN)
Riksbyggen
marie.naeslund@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARIE LARSSON NAESLUND"
Signerade 2024-04-25 13:39:27 CEST (+0200)

Tonny Karlsson (TK)
tonny.karlsson@yahoo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Tonny Jan-Erik Karlsson"
Signerade 2024-04-25 09:25:04 CEST (+0200)

Bo Smedendahl (BS)
bo@smedendahl.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BO SMEDENDAHL"
Signerade 2024-04-25 17:49:05 CEST (+0200)

Fredrik Engelin (FE)
fredrik.engelin@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"FREDRIK MIKAEL ENGELIN"
Signerade 2024-04-29 17:57:48 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557516095441

Ros-Marie Bergqvist (RB)
rosmarie.bergqvist@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ros-Marie Bergqvist"
Signerade 2024-04-25 12:18:50 CEST (+0200)

Marcus Karnermo (MK)
marcus.karnermo@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARCUS KARNERMO"
Signerade 2024-05-02 13:21:23 CEST (+0200)

Martin Johansson (MJ)
martin@revisorscentrum.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Martin Nils Rune Johansson"
Signerade 2024-05-03 11:45:26 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Skogsbrynet i Hallerna
Org.nr 769618-5938

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Skogsbrynet i Hallerna 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 för föreningen.

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 på 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

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 på 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. 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 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Skogsbrynet i Hallerna för räkenskapsåret 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 revisionssed 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 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 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.

Skövde den dag som framgår av vår elektroniska signatur

RevisorsCentrum i Skövde AB

Martin Johansson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Martin Nils Rune Johansson

Undertecknare

Serienummer: 77115f322f7cdf[...]7933511e3e471

IP: 84.217.xxx.xxx

2024-05-03 09:44:45 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **<https://penneo.com/validator>**