



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Skogsallén 24-28 i Västra Villastaden



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Skogsallén 24-28 i Västra Villastaden med säte i Kungsbacka org.nr. 769631-4850 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 2016. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-08-30.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Kungsbacka kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Tjädern 46	2016-01-13	2017
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
19	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1624
Totalt 19 objekt		1624

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 2 rok, 1 st 2.5 rok, 9 st 3 rok, 5 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Kungsbacka Tjädern GA:1	G:A		19 / 62	In-och utfart, Gångväg, Belysning och lekplats.
Kungsbacka Tjädern GA:2	G:A		19 / 62	Rum för sophantering.
Totalt 2 objekt				



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Stefan Hultengren	Ordförande
Hans Lackéus	Ledamot
Robin Hjorth	Ledamot
Amanda Hansson	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ledamöterna Hans Lackéus, Robin Hjort och Amanda Hansson samt suppleanten Monica Alexandersson.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Claes -Göran Schedin vald av föreningen.

Valberedning har varit: , Mats Libert och Claes Bengtsson vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-29. På stämman deltog 16 medlemmar varav 13 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-07-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +15% per 2024-01-01 är registrerad. Samt parkeringsplatser med 50 kr.

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 2022-10-19.

Vid årsmötet valdes ny ordförande in i styrelsen.

Vi har påbörjat placering av kapital på SHB med inlåningsränta, vilket aldrig funnits innan.

Vi har genomfört OVK (Obligatoriskt ventilationskontroll), energideklaration samt påbörjat arbetet med SBA (Systematiskt brandskyddsarbete). OVK blev dock underkänd så rensning av frånluftsror kommer att genomföras under 2024

Vi har haft 5 styrelsemöten under 2023, ett konstituerande- samt ett årsmöte

Avtal har tecknats med Eon på de ladd uttag som har aktiverats. Varje parkeringsplats väljer själva om de ska aktivera sitt uttag eller ej. Avtal är bundet på 36 månader/uttag

Balkongerna som ska rättas till efter felaktigt montage, här har ett godkänt provmontage av räcke gjorts och under 2024 kommer samtliga balkongräcken att monteras om

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Under 2022 har investering i laddstolpar gjorts till alla föreningens parkeringsplatser. Föreningen beviljades bidrag från Naturvårdsverket till investeringen.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Främsta åtgärden är att se över kostnadsbilden generellt med anledning av den ekonomiska situationen med inflation och höjda räntor. Det pågår en diskussion om att se över alternativ till förbättring av skötsel av markytorna på baksidan av föreningens fastighet.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 23 och under året har det tillkommit 4 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 24.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	117	151	197	202	85
Skuldsättning, kr/kvm	15 394	15 394	15 394	15 394	15 394
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	15 394	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	26	26	26	26	26
Energikostnad, kr/kvm	165	165	134	118	153
Årsavgifter, kr/kvm	600	585	585	585	585
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	668	627	628	650	642
Nettoomsättning, tkr	1 084	1 018	1 018	1 018	1 018
Resultat efter finansiella poster, tkr	-702	-630	-533	-524	-721
Soliditet, %	69	69	69	69	70

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

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.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	59 985 000	0	0	59 985 000
Underhållsfond, kr	374 780	0	63 425	438 205
S:a bundet eget kapital, kr	60 359 780	0	63 425	60 423 205
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-3 654 582	-629 946	-63 425	-4 347 953
Årets resultat, kr	-629 946	629 946	-702 516	-702 516
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-4 284 528	0	-765 941	-5 050 469
S:a eget kapital, kr	56 075 252	0	-702 516	55 372 736

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 81 000 kr samt ianspråktagande skett med 17 575 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	-4 284 528
Årets resultat, kr	-702 516
Reservation till underhållsfond, kr	-81 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	17 575
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-5 050 469

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-5 050 469

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

Föreningen går med underskott, detta beror i första hand på att man inte tar höjd för avskrivningarna som inte är en utbetalning utan endast en redovisningspost.

Men självklart beror det även på ökade ränte och driftskostnader.

Tittar man i kassaflödesanalysen så kan man se att föreningen stärkt sin kassa med 299 911 kr år 2023.

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 084 262	1 018 440
Övriga rörelseintäkter	Not 2	123 912	0
Summa rörelseintäkter		1 208 174	1 018 440
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-680 825	-540 400
Underhållskostnader	Not 4	-17 575	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-5 326	0
Personalkostnader	Not 6	-71 136	-59 139
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-874 961	-874 961
Summa rörelsekostnader		-1 649 823	-1 474 501
Rörelseresultat		-441 649	-456 061
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 022	36
Rätekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-261 889	-173 922
Summa finansiella poster		-260 867	-173 886
Årets resultat	Not 10	-702 516	-629 946

Balansräkning**2023-12-31****2022-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11

79 016 464

79 891 425

Inventarier

0

0

79 016 464

79 891 425

Summa anläggningstillgångar

79 016 464**79 891 425****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 12

49

0

Övriga fordringar

Not 13

484 200

1 054 473

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 14

66 254

53 923

550 503

1 108 396

Kortfristiga placeringar

Not 15

500 000

0

Kassa och bank

693 857

323 547

Summa omsättningstillgångar

1 744 360**1 431 943****Summa tillgångar****80 760 824****81 323 368**

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	59 985 000	59 985 000
Underhållsfond	438 205	374 780
	<u>60 423 205</u>	<u>60 359 780</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-4 347 953	-3 654 582
Årets resultat	-702 516	-629 946
	<u>-5 050 469</u>	<u>-4 284 528</u>
Summa eget kapital	55 372 736	56 075 252
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16 0	16 666 666
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	25 000 000	8 333 334
Leverantörsskulder	62 821	96 736
Övriga kortfristiga skulder	Not 17 23 954	-111 750
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 301 313	263 130
	<u>25 388 088</u>	<u>8 581 450</u>
Summa skulder	25 388 088	25 248 116
Summa Eget kapital och skulder	80 760 824	81 323 368

Kassaflödesanalys	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-702 516	-629 946
Avskrivningar	874 961	874 961
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	172 444	245 015
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-12 505	17 972
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	139 972	-62 029
Kassaflöde från löpande verksamhet	299 911	200 958
Investeringsverksamhet		
Investeringar i markanläggningar	0	-223 500
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-223 500
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
Årets kassaflöde	299 911	-22 542
Likvida medel vid årets början	1 378 017	1 400 559
Likvida medel vid årets slut	1 677 929	1 378 017

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.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsprocent

Avskrivningstid på byggnader:	1,49%
Avskrivningstid på markanläggningar:	10,00%

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.

Förvärv av fastighetskatt och uppskjuten skatteskuld

Bostadsrättsföreningen Skogsallén 24-28 i Västra Villastaden förvärvade fastigheten Tjädern 46 genom köp av samtliga aktier i Skogsallén Fastighetsprojektering AB (org.nr 556950-3658) för 23 139 118 kr.

Redovisningsprincip avseende förvärv av fastighet via bolag redovisas enligt FAR SRS RedU9 alternativ 2. Detta medför att om försäljningen av fastigheten till bostadsrättsföreningen delvis är att jämställa med utdelning, ska denna ses som en återbetalning av köpeskillningen för aktierna, den mottagna utdelningen (fastigheten) skal redovisas till sitt verkliga värde i bostadsrättsföreningen, och den ökar därför posten byggnad med motsvarande belopp. Bokfört värde på fastigheten överstiger betydligt skattemässigt värde. Uppskjuten skatteskuld för den temporära skillnaden redovisas inte då fastigheten inte är avsedd att avyttras.

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 oavsett 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.

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
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	973 770	950 040
Hyror, bilplatser	68 400	68 400
Elintäkter	41 706	0
Ovriga intäkter	385	0
	1 084 262	1 018 440
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	123 912	0
Varav	elstöd	0
	försäkringsersättning	0
	ej uttagna arvoden och arb.giv.avg 2020-2022	0
	11 219	0
	2 399	0
	110 294	0
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	157 797	111 274
Reparationer	73 585	10 850
El	81 652	107 090
Uppvärmning	118 544	102 489
Vatten	67 136	58 445
Sophämtning	31 454	26 264
Ovriga avgifter	20 562	28 485
Förvaltningsarvoden	61 056	54 795
Övriga driftskostnader	69 038	40 708
	680 825	540 400
Not 4 Underhållskostnader		
VVS	17 575	0
	17 575	0
Not 5 Övriga externa kostnader		
Övriga externa kostnader	5 326	0
	5 326	0
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	21 000	30 000
Sammanträdesersättningar	18 000	0
Revisorsarvode	15 000	15 000
Sociala kostnader	17 136	14 139
	71 136	59 139
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	852 611	874 961
Markanläggningar	22 350	0
	874 961	874 961
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	128	0
Övriga ränteintäkter	894	36
	1 022	36
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	260 423	172 504
Övriga finansiella kostnader	1 466	1 418
	261 889	173 922
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	-702 516	-629 946
Avsättning till underhållsfond	-81 000	-81 000
Disposition ur underhållsfond	17 575	0
Resultat efter underhållspåverkan	-765 941	-710 946

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	57 836 042	57 836 042
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 836 042	57 836 042
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 514 248	-3 661 637
Årets avskrivningar	-852 611	-852 611
Utgående avskrivningar	-5 366 859	-4 514 248
Bokfört värde byggnader	52 469 183	53 321 794
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	223 500	0
Årets investeringar	0	223 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	223 500	223 500
Årets avskrivningar	-22 350	-22 350
Utgående avskrivningar	-22 350	-22 350
Bokfört värde markanläggningar	201 150	201 150
Bokfört värde mark	26 368 481	26 368 481
Bokfört värde byggnader och mark	79 038 814	79 891 425
Taxeringsvärde för Tjädern 46		
Byggnad - lokaler	36 000 000	36 000 000
	36 000 000	36 000 000
Mark - bostäder	8 800 000	8 800 000
	8 800 000	8 800 000
Taxeringsvärde totalt	44 800 000	44 800 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	25 000 000	25 000 000
Not 12 Kundfordringar		
Hyres och avgiftsfordringar	49	0
	49	0
Not 13 Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	484 072	1 054 470
Skattekonto	128	3
	484 200	1 054 473
Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	56 145	53 923
Upplupna intäkter	821	0
	56 966	53 923
Not 15 Kortfristiga placeringar		
Fastränteplaceringar Handelsbanken	500 000	0
	500 000	0

Noter

2023-12-31

2022-12-31

Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	618589	0,71%	2024-09-30	8 333 333	0
Stadshypotek	618815	0,71%	2024-09-30	8 333 333	0
Stadshypotek	883183	4,84%	2024-01-02	4 150 000	0
Stadshypotek	883184	4,90%	2024-09-30	4 183 334	0
				25 000 000	0
Nästa års amortering beräknas uppgå till					0
Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					25 000 000
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					25 000 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

25 000 000

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	11 700	0
Arbetsgivaravgifter	12 254	0
Moms	0	-111 750
	23 954	0

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	66 728	4 363
Övriga upplupna kostnader	124 191	166 630
Förutbetalda hyror och avgifter	110 094	92 137
	301 013	263 130

Denna årsredovisning är digitalt signerad
Kungsbacka

Amanda Hansson

Hans Lackéus

Robin Hjorth

Stefan Hultengren

Min revisionsberättelse är avlämnad det datums om framgår av min elektroniska signatur

Claes Shedin
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsföreningen Skogsallén 24-28 i Västra Villastaden,
organisationsnummer 769631-4850.

Rapport om årsredovisningen

Uttalande

Jag har granskat årsredovisningen för Bostadsföreningen Skogsallén 24-28 i Västra Villastaden för räkenskapsåret 2023-01-01— 2023-12-31.

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

Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkning.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god redovisningssed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för Bostadsföreningen Skogsallén 24-28 i Västra Villastaden för räkenskapsåret 2023-01-01- 2023-12-31 samt förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositionen beträffande föreningens vinst eller förlust. Styrelsen har vidare ansvaret för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

Kungsbacka

Claes Schedin

Av föreningsstämman vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Skogsallén 24-28 i Västra Villastaden signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

STEFAN HULTENGREN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 11:17:42



AMANDA HANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 19:13:25



ROBIN HJORTH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 09:04:10



HANS LACKÉUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 08:53:40



CLAES -GÖRAN SCHEDIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 07:01:53



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Skogsallén 24-28 i Västra Villastaden signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

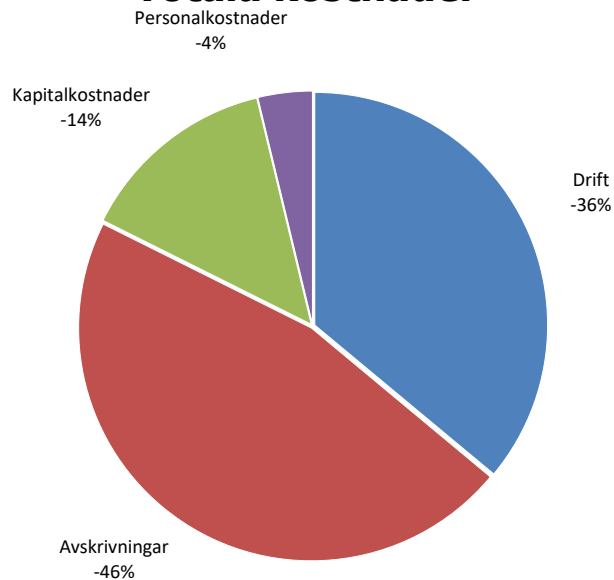
CLAES -GÖRAN SCHEDIN

Revisor

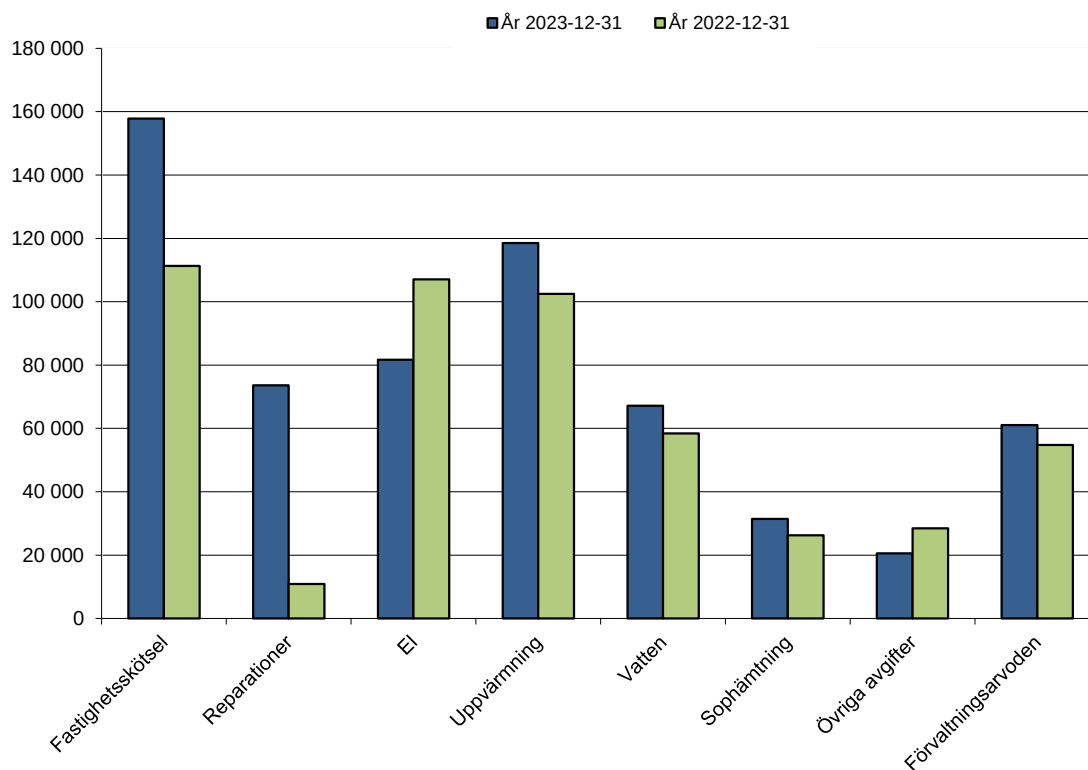
E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 07:02:36



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



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.