



# ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Skogsbrynet i Kungälv

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Skogsbrynet i Kungälv med säte i Kungälv org.nr. 753300-0431 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### 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 1956. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-05.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Kungälv kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Tveten 1:4	1956-09-17	1958

### Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar och i försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
66	garageplatser	0
160	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11404
4	lokaler, varav butikslokal på 320 kvm	460
88	p-platser	0
<b>Totalt 318 objekt</b>		<b>11864</b>

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

**Styrelsens sammansättning**

<b>Namn</b>	<b>Roll</b>
Stefan Arnesson	Ordförande
Bertil Nilsson	Ledamot
Monica Olofsson	Ledamot
Ståle Seljelid	Ledamot
Katarina Jägerholt	HSB ledamot
Charlotte Hård af Segerstad	Ledamot
Sofia Persson	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Monica Olofsson, Charlotte Hård af Segerstad och Ståle Seljelid. Bertil Nilsson kommer avgå med 1 år kvar av mandatperioden (fyllnadsval om 1 år kommer göras).

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Monica Olofsson, Ståle Seljelid, Stefan Arnesson, Sofia Persson.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Ingvor Karlsson vald av föreningen med Anna-Karin Ernström som suppleant, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Uno Johansson (sammanställande) och Eva Nordgren, valda vid föreningsstämman. Efter årsstämman ersättes Eva Nordgren av Klas Liljeröd.

Fritidskommitté har varit Uno Johansson, Martin Björk, Eva Nordgren och Siv Eriksson, valda av stämman.

Föreningens representant i HSB-föreningens fullmäktige har varit Stefan Arnesson, utsedd av styrelsen på uppdrag av stämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-08. På stämman deltog 59 medlemmar, varav 46 röstberättigade.

En extrastämma hölls den 2022-09-21 för att behandla två ärenden:

1. Diskutera eventuellt förvärv av bostadsrättslokal 7001. På stämman fick styrelsen mandat att besluta om förvärv.
2. Besluta angående avstämning av kylaggregat i matkällaren.

På extrastämman deltog 37 medlemmar, varav 35 röstberättigade.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +8% per 2023-01-01 är registrerad.

Avgifterna för garage- och parkeringsplatser med EL kommer inför 2023 höjas enligt nedan:

- elstolpeavgift 250 kr/mån
- kallgarageavgift 350 kr/mån
- varmgarageavgift 500 kr/mån
- elstolpeavgift för EI-bils laddning 350 kr/mån
- digitalt parkeringstillstånd 150kr/mån

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 den 2022-10-26.

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

- Styrelsen har vid 10 tillfällen under året skickat ut skriftlig information till medlemmarna med aktuell månadsinformation.
- Under året har OVK besiktning genomfört i föreningens lägenheter. Vi har fått ett antal anmärkningar på felaktiga installationer i lägenheter som behöver åtgärdas under kommande år
- Under våren 2022 avslutades målningen av kallgaragen och butikslokalen.
- Energieffektiviseringar:
  - Kylaggregaten i föreningens matkällare har stängts av i syfte att minska vår elförbrukning. Beslut fattades på föreningens extrastämma i september månad
  - Ny belysning på kallgarage
  - Ny styrning av utomhusbelysning
  - Utbyte till lågenergilampor
  - Ny belysning i mattvättstugan på ÅG 18

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

- Utbyte av uttjänade kranar/blandare i kök och badrum
- Utbyte av torktumlare/torkskåp i tvättstuga
- Renovering av 1 tvättstuga
- Byte belysning i mattvättstugan på ÅG 18
- Målning golv i mattvättstugan på ÅG 18
- Målning/panelbyte kallgarage
- Utbyte av belysning på kallgarage

**Under året har följande reparationer gjorts**

- Tvättmaskiner och torktumlare i tvättstugor
- Reparationer va/sanitet
- Reparationer kopplade till inbrott i våra källare
- Reparation av hissar
- Reparation ventilation
- Reparation EL
- Reparation av vattenläckor

**Förväntad framtida utveckling**

- Åtgärda avvikelser från OVK besiktningen
- Övertagande av butikslokalen (1/1-2023)
- Utredning föreningens sophantering
- Utredning möjligheter till EL-bils laddning i föreningen, såväl utomhus som i garage
- Energieffektiviseringar

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 16 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 208 och under året har det tillkommit 19 och avgått 21 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 206.

Föreningen har under året anordnat olika aktiviteter: Högläsning, fredagsfika, boulespel, seniorshopping, råkafton och glöggkväll.



## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	290	295	339	315	318
Skuldsättning, kr/kvm	5 402	5 460	5 513	4 511	4 558
Räntekänslighet, %	7	7	7	6	6
Energikostnad, kr/kvm	215	218	173	192	187
Driftskostnad, kr/kvm	523	478	407	459	348
Årsavgifter, kr/kvm	830	814	797	781	781
Totala intäkter, kr/kvm	912	873	849	910	809
Nettoomsättning, tkr	10 332	9 911	9 483	9 286	9 208
Resultat efter finansiella poster, tkr	662	778	2 558	1 684	-127
Soliditet, %	20	20	19	19	17

**Sparande:**

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

**Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

**Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

**Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

**Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	423 300	0	0	423 300
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	9 305 509	0	464 134	9 769 643
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>9 728 809</b>	<b>0</b>	<b>464 134</b>	<b>10 192 943</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	5 297 208	777 735	-464 134	5 610 808
Årets resultat, kr	777 735	-777 735	661 823	661 823
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>6 074 943</b>	<b>0</b>	<b>197 689</b>	<b>6 272 631</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>15 803 752</b>	<b>0</b>	<b>661 823</b>	<b>16 465 574</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 400 000 kr samt ianspråktagande skett med 935 866 kr

## RESULTATDISPOSITION

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

## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	6 074 942
Årets resultat, kr	661 823
Reservation till underhållsfond, kr	-1 400 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	935 866
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>6 272 631</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>6 272 631</b>

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

		<b>2022-01-01 2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	10 331 908	9 911 495
Övriga rörelseintäkter	Not 2	71 917	43 117
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>10 403 825</b>	<b>9 954 612</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-5 587 875	-5 025 672
Underhållskostnader	Not 4	-935 866	-886 704
Övriga externa kostnader	Not 5	-377 225	-423 742
Personalkostnader	Not 6	-339 736	-328 147
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-1 707 766	-1 705 323
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 948 468</b>	<b>-8 369 588</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 455 357</b>	<b>1 585 024</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	22 258	7 684
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-815 792	-814 973
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-793 534</b>	<b>-807 289</b>
<b>Årets resultat</b>	Not 10	<b>661 823</b>	<b>777 735</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 11 68 744 021	70 412 588
Inventarier	Not 12 6 227	45 426
	<u>68 750 248</u>	<u>70 458 014</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13 500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar	<b>68 750 748</b>	<b>70 458 514</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	Not 14 -4 763	-3 304
Övriga fordringar	Not 15 2 086 439	5 346 578
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16 572 767	540 448
	<u>2 654 443</u>	<u>5 883 722</u>
Kortfristiga placeringar	Not 17 6 000 000	4 000 000
Kassa och bank	2 800 000	0
Summa omsättningstillgångar	<b>11 454 443</b>	<b>9 883 722</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>80 205 191</b>	<b>80 342 236</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	423 300	423 300
Underhållsfond	9 769 643	9 305 509
	<u>10 192 943</u>	<u>9 728 809</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	5 610 808	5 297 208
Årets resultat	661 823	777 735
	<u>6 272 632</u>	<u>6 074 942</u>
Summa eget kapital	<b>16 465 575</b>	<b>15 803 751</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18 50 192 000	49 606 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	11 414 000	12 664 000
Leverantörsskulder	706 075	862 463
Skatteskulder	12 190	24 550
Övriga kortfristiga skulder	Not 19 16 857	56 220
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 1 398 495	1 325 252
	<u>13 547 616</u>	<u>14 932 485</u>
Summa skulder	<b>63 739 616</b>	<b>64 538 485</b>
<b>Summa Eget kapital och skulder</b>	<b>80 205 191</b>	<b>80 342 236</b>

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

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 om årsredovisning och koncernredovisning (K3).

**Redovisningsvaluta**

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

**Byggnader**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar på befintliga tillgångar och tillkommande utgifter sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde enligt särskild modell.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1,32%
Inventarier	20,00%
Markanläggningar	2,5-10%

En ny bedömning av förväntad nyttjandeperiod för komponenterna har gjorts.

**Intäktsredovisning**

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

**Underhållsfond**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

**Långfristiga skulder**

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som kortfristig skuld. Då finansieringen av fastigheten är långfristig har inte föreningen för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år utan lånen kommer att sättas om med ny löptid.

**Inkomstskatt**

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 20,6 % på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 19 354 279 kr (19 354 279 kr)

**Övrigt**

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

**Övriga bokslutskommentarer**

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	9 464 832	9 284 052
Hyror	467 555	463 853
Elintäkter	16 862	9 410
Övriga intäkter	382 659	154 180
	<b>10 331 908</b>	<b>9 911 495</b>
<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>		
Övriga intäkter	71 917	43 117
<b>Not 3 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 023 898	1 050 035
Reparationer	837 082	501 488
El	530 950	409 541
Uppvärmning	1 170 701	1 226 476
Vatten	748 063	852 923
Sophämtning	212 141	197 732
Övriga avgifter	505 989	263 087
Förvaltningsarvoden	355 604	365 142
Övriga driftskostnader	203 446	159 247
	<b>5 587 875</b>	<b>5 025 672</b>
<b>Not 4 Underhållskostnader</b>		
Byggnad invändigt	97 938	0
VVS	200 482	0
Byggnad utvändigt	594 331	816 044
Utrustning	43 115	70 660
	<b>935 866</b>	<b>886 704</b>
<b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>		
Fastighetsskatt	284 390	274 790
Medlemsavgifter	57 300	64 250
Övriga externa kostnader	35 535	84 702
	<b>377 225</b>	<b>423 742</b>

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 6 Personalkostnader</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	158 400	158 400
Revisorsarvode	13 200	13 200
Löner och andra ersättningar	10 560	10 560
Sociala kostnader	63 392	61 787
	<b>245 552</b>	<b>243 947</b>
<b>Övriga anställda</b>		
Löner och ersättningar	90 000	84 000
Pensionskostnader och förpliktelser	4 184	200
	<b>94 184</b>	<b>84 200</b>
	<b>339 736</b>	<b>328 147</b>
<b>Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och ombyggnader	1 131 522	1 131 522
Markanläggningar	537 045	534 602
Inventarier	39 199	39 199
	<b>1 707 766</b>	<b>1 705 323</b>
<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Övriga ränteintäkter	22 258	7 684
	<b>22 258</b>	<b>7 684</b>
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	815 517	812 443
Övriga finansiella kostnader	275	2 530
	<b>815 792</b>	<b>814 973</b>
<b>Not 10 Årets resultat</b>		
Redovisat resultat	<b>661 823</b>	<b>777 735</b>
Avsättning till underhållsfond	-1 400 000	-1 000 000
Disposition ur underhållsfond	935 866	886 704
Resultat efter underhållspåverkan	197 689	664 439

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 11 Byggnader och mark</b>		
<b>Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	85 922 260	85 922 260
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	85 922 260	85 922 260
Ingående ackumulerade avskrivningar	-35 630 973	-34 499 451
Årets avskrivningar	-1 131 522	-1 131 522
Utgående avskrivningar	-36 762 495	-35 630 973
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>49 159 765</b>	<b>50 291 287</b>
<b>Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	20 394 975	293 099
Årets investeringar	0	20 101 876
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 394 975	20 394 975
Ingående ackumulerade avskrivningar	-622 532	-87 930
Årets avskrivningar	-537 045	-534 602
Utgående avskrivningar	-1 159 577	-622 532
<b>Bokfört värde markanläggningar</b>	<b>19 235 398</b>	<b>19 772 443</b>
<b>Bokfört värde mark</b>	<b>348 858</b>	<b>348 858</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>68 744 021</b>	<b>70 412 588</b>
Taxeringsvärde för Violen 2, 3, 4 och 5		
Byggnad - bostäder	92 000 000	84 000 000
Byggnad - lokaler	1 980 000	2 171 000
	93 980 000	86 171 000
Mark - bostäder	37 000 000	39 000 000
Mark - lokaler	1 663 000	1 964 000
	38 663 000	40 964 000
Taxeringsvärde totalt	132 643 000	127 135 000
<b>Ställda säkerheter:</b>		
Fastighetsinteckningar	76 154 100	76 154 100
<b>Not 12 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	273 550	273 550
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	273 550	273 550
Ingående avskrivningar	-228 124	-188 925
Årets avskrivningar	-39 199	-39 199
Utgående avskrivningar	-267 323	-228 124
<b>Bokfört värde</b>	<b>6 227</b>	<b>45 426</b>
<b>Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500



Noter		2022-12-31	2021-12-31		
<b>Not 14 Kundfordringar</b>					
Hyres och avgiftsfordringar		-4 763	-5 704		
Övriga kundfordringar		0	2 400		
		<b>-4 763</b>	<b>-3 304</b>		
<b>Not 15 Övriga fordringar</b>					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.		2 002 181	5 327 807		
Skattekonto		84 258	18 771		
		<b>2 086 439</b>	<b>5 346 578</b>		
<b>Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader		565 891	538 309		
Upplupna intäkter		6 876	2 139		
		<b>572 767</b>	<b>540 448</b>		
<b>Not 17 Kortfristiga placeringar</b>					
Placeringsstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg HSB	2022-11-28	2023-02-28	3 mån	1,25%	1 500 000
HSB Göteborg HSB	2022-11-28	2023-02-28	3 mån	1,25%	1 500 000
HSB Göteborg HSB	2022-11-28	2023-02-28	3 mån	1,25%	1 500 000
HSB Göteborg HSB	2022-11-28	2023-02-28	3 mån	1,25%	1 500 000
					<b>6 000 000</b>
Fastränteplaceringar					6 000 000
					<b>6 000 000</b>
<b>Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	31374707	1,19%	2030-08-15	11 730 000	120 000
Stadshypotek	633206	0,58%	2023-12-01	10 480 000	0
Stadshypotek	644130	0,59%	2025-01-30	13 732 000	0
Stadshypotek	809704	3,65%	2024-12-01	12 000 000	542 000
Swedbank Hypotek	2857200840	2,53%	2026-01-23	13 664 000	272 000
				61 606 000	934 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till					934 000
Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					10 480 000
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					11 414 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>50 192 000</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					56 936 000
<b>Not 19 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Källskatt		3 700		34 197	
Arbetsgivaravgifter		2 195		22 023	
Mervärdesskatt		10 962		0	
		<b>16 857</b>		<b>56 220</b>	

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	85 540	64 556
Övriga upplupna kostnader	352 869	308 616
Förutbetalda hyror och avgifter	960 086	952 080
	<b>1 398 495</b>	<b>1 325 252</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad  
Kungälv 2023

Bertil Nilsson

Charlotte Hård af Segerstad

Katarina Jägerholt

Monica Olofsson

Sofia Persson

Stefan Arnesson

Ståle Seljelid

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

Ingvor Karlsson  
Av föreningen vald revisor

Laila Pedersen  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Skogsbrynet i Kungälv för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Skogsbrynet i Kungälv för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och 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.

Kungälv

Digitalt signerad av

Laila Pedersen  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ingvor Karlsson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Skogsbrynet i Kungälv signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**STEFAN ARNESSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-03-14 kl. 19:39:37



**CHARLOTTE HÅRD AF SEGERSTAD**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-15 kl. 10:31:04



**SOFIA PERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-15 kl. 11:38:55



**BERTIL NILSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-22 kl. 15:22:40



**MONICA OLOFSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-15 kl. 11:02:46



**STÅLE SELJELID**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-15 kl. 08:12:28



**KATARINA JÄGERHOLT**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-15 kl. 08:40:40



**INGVOR KARLSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-28 kl. 16:09:25



**LAILA PEDERSEN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 09:32:54



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Skogsbrynet i Kungälv signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**INGVOR KARLSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-28 kl. 16:08:13



**LAILA PEDERSEN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 09:33:57



## **MÅL OCH VISIONER**

Föreningen ska verka för en kostnadseffektiv verksamhet.

Detta ska ske genom aktiv kostnadskontroll, aktiv underhållsplanering, kunniga och aktiva styrelseledamöter.

Underhållsplan för kommande 30 år är framtagen.

Föreningen ska verka för nöjda medlemmar, och att området skall upplevas positivt.

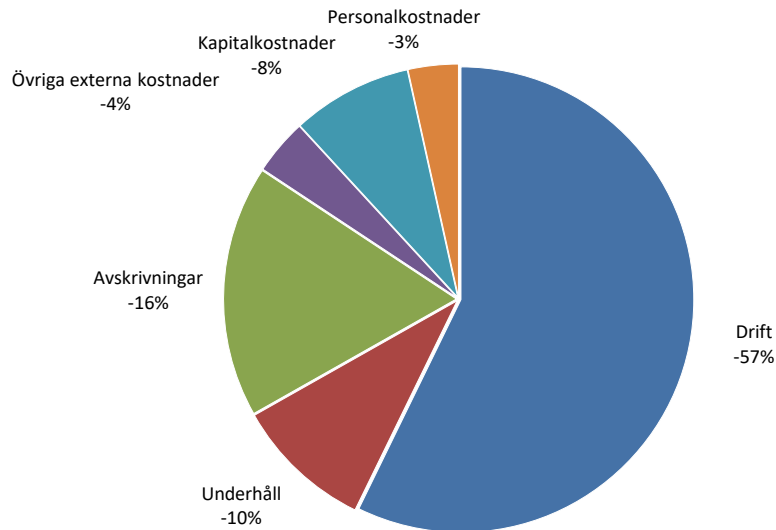
Nyvalda ledamöter till styrelsen ska ges möjlighet att genomgå minst en styrelsekurs under sitt första verksamhetsår. Revisor och revisorssuppleant skall erbjudas och rekommenderas genomgå relevant utbildning.

## **DET GODA BOENDET**

HSB bostadsrättsförening Skogsbrynet signum för ett gott boende är att alla känner ekonomisk och social trygghet, har delaktighet i beslut och respekt för varandra i vardagen och att det råder ordning och reda. Att långsiktigt hålla god kvalitet och ekonomi. Att fastigheterna fortlöpande underhålls och efter behov renoveras. Vår föreningslokal ger möjligheter till trivsel och gemenskap. Vår närhet till samhällsservice och natur är en del i det goda boendet.



## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader

