

# ÅRSREDOVISNING

för

## BRF Skogslyckan i Kungälv

Org.nr. 769612-8755

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- kassaflödesanalys	7
- noter	8
- underskrifter	9

## **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### **Verksamheten**

#### **Allmänt om verksamheten**

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Skogslyckan i Kungälv, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadsrättslägenheter med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

#### **Fastigheter**

Föreningen äger fastigheten Äggosten 6 i Kungälv kommun med adress Korpvägen 285-295 samt fastigheten Äggosten 32 i Kungälv kommun med adress Lievägen 221-231. I respektive fastighet finns sex lägenheter med tillhörande förråd och biluppställningsplats. Den sammanlagda boarean utgör 879 kvm. Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. Det finns en uppdaterad underhållsplan för fastigheten.

#### **Förvaltning**

Förvaltningen av föreningen sköts av föreningens medlemmar genom styrelsen.

Styrelsen har förutom de löpande arbetsuppgifterna under året haft elva protokollförda möten inklusive konstitueringsmöte. Vår- och höststädning har genomförts med god uppslutning.

Under året har vi haft ett avtal med Kärna Entreprenad för klippning av våra gräsytor.

Föreningen har ingen anställd personal. Styrelsearvode har under året utgått med 38 000 kr exklusive arbetsgivaravgifter.

Föreningens avisering av månadsavgifter har utförts av styrelsens kassör Helena Larsson. I årsavgiften ingår vatten, värme etc enligt specifikation i not 2. För bokföringen har föreningen anlitat Nordenhams Revisionsbyrå AB.

Föreningens säte är Kungälv

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under tidig vår upptäcktes en vattenläcka i en av lägenheterna och Länsförsäkringar kontaktades. Vad styrelsen blev varse var att föreningen fick sköta allt från att anlita olika hantverkare utan hjälp från försäkringsbolaget till att betala fakturor och därefter ansöka om ersättning från försäkringsbolaget som gjorde avdrag för både det ena och det andra innan ersättning betalades ut till oss.

Föreningen har även genomfört fasadtvätt av våra fastigheter under året vilket innebär att vi kan skjuta upp kommande ommålning med ytterligare 5 år. Företaget som anlätades var Fixer AB.

#### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid årets början var tolv. Antalet medlemmar vid årets slut var tolv. Det har under året tillkommit en ny medlem och en medlem har flyttat.

# BRF Skogslyckan i Kungälv

Org.nr. 769612-8755

## Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	699 925	625 392	644 012	667 250
Resultat efter finansiella poster	62 134	27 280	82 814	168 497
Soliditet (%)	56,88	56,77	56,60	56,30
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	796,09	711,32	730,38	756,83
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	10215,10	10273,74	10330,06	10386,37
Räntekänslighet	12,83	14,44	14,14	13,72
Energikostnad per kvm upplåten med bostadsrätt	272,74	234,10	234,69	204,68
Sparande per kvm upplåten med bostadsrätt	164,81	88,77	151,94	249,39

Definitioner av nyckeltal, se noter

## Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	11 331 128	0	688 813	0	55 423
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			30 461		-30 461
Årets resultat					62 134
Belopp vid årets utgång	11 331 128	0	719 274	0	87 096

## Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	24 962
Årets resultat	62 134
	<hr/>
	87 096

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	30 461
Balanseras i ny räkning	56 635
	<hr/>
	87 096

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

# BRF Skogslyckan i Kungälv

Org.nr. 769612-8755

## RESULTATRÄKNING

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		699 925	625 392
Övriga rörelseintäkter		81 700	2 588
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<u>781 625</u>	<u>627 980</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	2	-551 346	-456 966
Personalkostnader		-8 121	-8 121
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-50 769	-50 769
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-610 236</u>	<u>-515 856</u>
<b>Rörelseresultat</b>		171 389	112 124
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		22 669	33
Räntekostnader och liknande resultatposter		-131 924	-84 877
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-109 255</u>	<u>-84 844</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		62 134	27 280
<b>Resultat före skatt</b>		62 134	27 280
<b>Årets resultat</b>		<u>62 134</u>	<u>27 280</u>

**BRF Skogslyckan i Kungälv**

Org.nr. 769612-8755

**BALANSRÄKNING****TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

**Summa materiella anläggningstillgångar****Summa anläggningstillgångar****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

**Summa kortfristiga fordringar****Kassa och bank**

Kassa och bank

**Summa kassa och bank****Summa omsättningstillgångar****SUMMA TILLGÅNGAR**

Not

2023-12-31

2022-12-31

4

20 143 391

20 143 391

20 143 391

0

28

54 924

54 952

1 137 531

1 137 531

1 192 483

21 335 874

20 194 160

20 194 160

20 194 160

4 528

26

48 186

52 740

1 022 582

1 022 582

1 075 322

21 269 482

**BRF Skogslyckan i Kungälv**

Org.nr. 769612-8755

**BALANSRÄKNING****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

11 331 128

11 331 128

Reparationsfond

719 274

688 813

**Summa bundet eget kapital**

12 050 402

12 019 941

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

24 962

28 143

Årets resultat

62 134

27 280

**Summa fritt eget kapital**

87 096

55 423

**Summa eget kapital**

12 137 498

12 075 364

**Långfristiga skulder**

6

Övriga skulder till kreditinstitut

8 931 620

8 981 120

**Summa långfristiga skulder**

8 931 620

8 981 120

**Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

49 500

49 500

Leverantörsskulder

15 388

25 434

Skatteskulder

37 296

35 736

Övriga skulder

200

200

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

164 372

102 128

**Summa kortfristiga skulder**

266 756

212 998

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

21 335 874

21 269 482

6

**BRF Skogslyckan i Kungälv**

Org.nr. 769612-8755

**KASSAFLÖDESANALYS**

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		171 389	112 124
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		50 769	50 769
Erhållen ränta mm		22 669	45
Erlagd ränta		-131 924	-84 889
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<u>112 903</u>	<u>78 049</u>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		4 528	-4 528
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-6 740	-30 566
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-10 046	8 024
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		63 804	-973
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<u>164 449</u>	<u>50 006</u>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av byggnader och mark	4	0	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering långfristiga lån		-49 500	-49 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<u>-49 500</u>	<u>-49 500</u>
<b>Förändring av likvida medel</b>		114 949	506
Likvida medel vid årets början		1 022 582	1 022 076
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<u>1 137 531</u>	<u>1 022 582</u>

# BRF Skogslyckan i Kungälv

Org.nr. 769612-8755

## NOTER

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

*Materiella anläggningstillgångar*

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader

200

## Noter till resultaträkningen

### Not 2 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Trädgård	17 743	35 916
El- och nätavgifter	34 930	34 042
Fjärrvärme	114 536	106 350
Vatten och avlopp	58 960	33 858
Medlemsavgift samfällighet	31 370	30 670
Sophämtning och städning	26 982	25 490
Reparation/underhåll av fastighet	118 610	26 950
Fastighetsavgift	19 068	18 228
Fastighetsförsäkring	25 482	23 899
Kabel-TV	26 542	23 593
Styrelsearvoden	38 000	38 000
Redovisning och revision	33 625	48 316
Övrigt	5 498	11 654
	<u>551 346</u>	<u>456 966</u>

### Not 3 Styrelsearvoden

	2023	2022
Styrelsearvoden	<u>38 000</u>	<u>38 000</u>
	38 000	38 000

Styrelsearvode har betalats ut till tre medlemmar i styrelsen. Styrelsearvoden beslutades på stämman att uppgå till 38 000 kr.

## Noter till balansräkningen

### Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	<u>21 168 750</u>	<u>21 168 750</u>
Utgående anskaffningsvärden	21 168 750	21 168 750
Ingående avskrivningar	-974 590	-923 821
Årets avskrivningar	<u>-50 769</u>	<u>-50 769</u>
Utgående avskrivningar	-1 025 359	-974 590
Redovisat värde	<u>20 143 391</u>	<u>20 194 160</u>
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	4 680 000	4 680 000
Byggnader	<u>12 800 000</u>	<u>12 800 000</u>
	17 480 000	17 480 000



## NOTER

Not 5	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
	Företagskonto	439 542	371 736
	Placeringskonto	136	846
	Fasträntekonto	697 852	650 000
		<u>1 137 530</u>	<u>1 022 582</u>
Not 6	Långfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	Förfaller senare än 5 år	8 733 620	8 783 120
	Swedbank lån 2757215567, räntesats 0,97 %, ränteförändring 2025-09-25		
	Swedbank lån 2757215575, räntesats 4,89 %, ränteförändring 2024-09-25		

## Övriga noter

Not 7	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	19 860 000	19 860 000
Not 8	Definition av nyckeltal		
	Soliditet		
	Justerat eget kapital i procent av balansomslutning		

Kungälv 2024-04-05

*Hanna Hansson*

Hanna Hansson

*Anders Carlsson*

Anders Carlsson

*Helena Larsson*

Helena Larsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 5 april 2024.

*Kerstin Nordenham Murby*  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Skogslyckan i Kungälv  
Org.nr. 769612-8755

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Skogslyckan i Kungälv för år 2023. 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 av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Mina 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 mina 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 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Skogslyckan i Kungälv för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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***

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

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

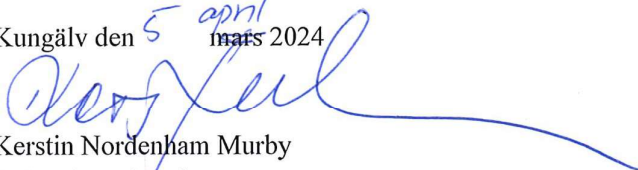
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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



**NORDENHAMS**  
REVISIONSBYRÅ AB

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kungälv den <sup>5 april</sup> ~~mars~~ 2024

  
Kerstin Nordenham Murby  
Auktoriserad revisor