

---

# Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

RBF Skogsbrynet i Hallerna  
Org nr: 769618-5938



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse .....	2
Resultaträkning .....	7
Balansräkning .....	8
Noter .....	10

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Skogsbrynet i  
Hallerna får härmed avge  
årsredovisning för räkenskapsåret  
2020-01-01 till 2020-12-31

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 visar ett överskott på 467 tkr.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på minskade kostnader för reparationer och underhåll. Räntekostnaderna har ökat p.g.a. omsatta lån till längre löptider.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som ska villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 149 till 139 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 544 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 011 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 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 3 254 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	52 800 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	52 800 000 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

Leverantör	Avtal
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 en Nösås Lek Samfällighetsförening tillsammans med Södra Ängen, Tallbackens förskola samt 8 villor.

#### 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 15 tkr och planerat underhåll för 126 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2017 och visar ett underhållsbehov på 166 tkr per år för de närmaste 7 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett 400 tkr. Föreningen har beställt en uppdatering av sin underhållsplan vilken kommer att ske under våren 2021.

#### Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

##### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Nya låsbara postlådor	2014	
OVK, ventilationskontroll	2017	Samtliga lägenheter
Markytor	2017	
Underhåll fasad	2017	
Installationer expansionskärl, tilluftsfläktar	2017	
Fasader	2019	

##### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Målning av entrédörrar	126 ✓

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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Tonny Karlsson	Ordförande	2022
Fredrik Engelin	Vice ordförande	2021
Bo Smedendahl	Sekreterare	2021
Ros-Marie Bergqvist	Ledamot	2021
Christer Lindgren	Ledamot	2021
Lise-Lotte Johansson	Ledamot Riksbyggen	2021

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Sara Strömberg	Suppleant	2021
Dan Fernström	Suppleant	2022
Louise Hansson	Suppleant Riksbyggen	2021

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Revisorscentrum i Skövde AB med Martin Johansson som huvudansvarig	Auktoriserad revisor 2021

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat tom</b>
Lilian Forslund	2021
Marianne Hesselberg	2021

#### 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 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 59 personer.

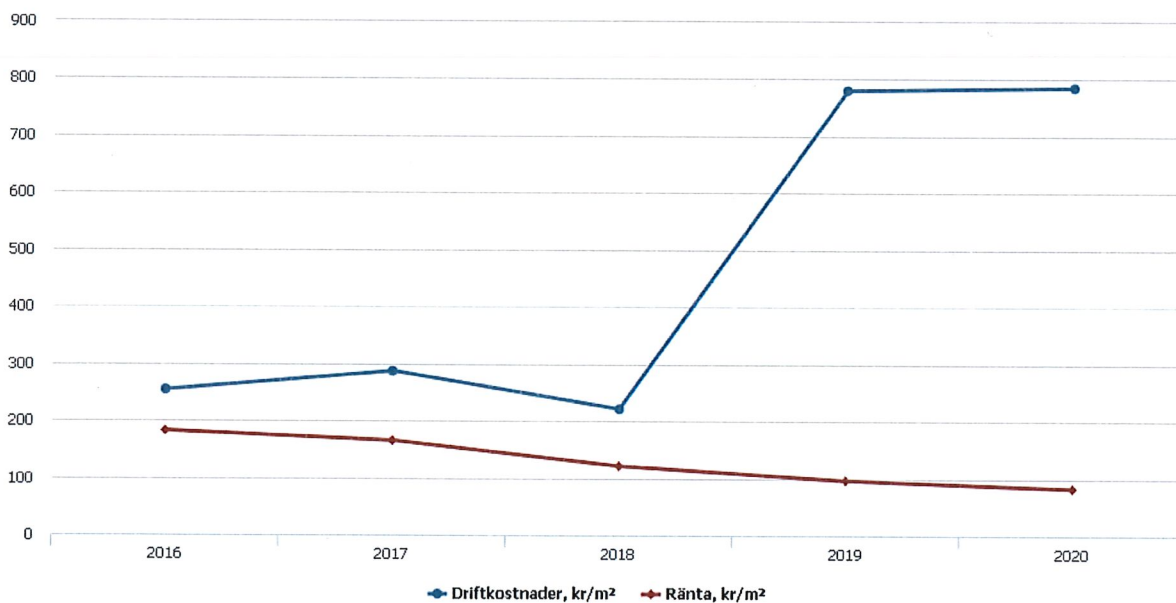
Föreningens årsavgift ändrades 2020 -01-01 då den höjdes med 2 %.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 693 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 443	2 403	2 396	2 376	2 358
Årets resultat	467	1 170	563	200	142
Resultat exklusive avskrivningar	1 011	-626	1 107	744	686
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	611	-1 026	742	444	336
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	123	123	112	92	108
Balansomslutning	72 232	72 676	73 768	73 899	74 309
Soliditet %	67	66	67	66	65
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	139	149	269	146	147
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	14	-	-	-	-
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	271	780	221	287	254
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	102	96	121	165	182
Lån, kr/m <sup>2</sup>	7 119	7 335	7 381	7 583	7 798



**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78,6 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen. y

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Fritt			Balanserat resultat	Årets resultat
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhållsfond		
Belopp vid årets början	41 835 000	6 200 000	0	1 372 332	-1 169 900
Disposition enl. årsstämmobeslut				-1 169 900	1 169 900
Reservering underhållsfond			400 000	-400 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-126 250	126 250	
Årets resultat					467 348
Vid årets slut	41 835 000	6 200 000	273 750	-71 318	467 348

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	202 432
Årets resultat	467 348
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-400 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	126 250
<b>Summa</b>	<b>396 030</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** 369 030

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 443 485	2 402 508
Övriga rörelseintäkter	Not 3	83 568	80 772
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 527 053</b>	<b>2 483 280</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-880 564	-2 539 418
Övriga externa kostnader	Not 5	-243 897	-222 640
Personalkostnader	Not 6	-62 041	-48 849
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-543 969	-543 969
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 730 471</b>	<b>-3 354 876</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>796 582</b>	<b>-871 596</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	6 768
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	3 524	5 955
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-332 758	-311 051
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-329 234</b>	<b>-298 328</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>467 348</b>	<b>-1 169 924</b>
<b>Skatter</b>			
Övriga skatter		0	24
<b>Årets resultat</b>		<b>467 348</b>	<b>-1 169 900</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	70 628 146	71 172 115
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>70 628 146</b>	<b>71 172 115</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	70 500	70 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>70 500</b>	<b>70 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>70 698 646</b>	<b>71 242 615</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	0	5 087
Övriga fordringar	Not 14	109	103
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	36 922	34 804
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>37 031</b>	<b>39 994</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	1 496 409	1 393 780
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 496 409</b>	<b>1 393 780</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 533 441</b>	<b>1 433 774</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>72 232 087</b>	<b>72 676 389</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	48 035 000	48 035 000	
Fond för yttre underhåll	273 750	0	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>48 308 750</b>	<b>48 035 000</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-71 318	1 372 332	
Årets resultat	467 348	-1 169 900	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>396 030</b>	<b>202 432</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>48 704 780</b>	<b>48 237 432</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	12 582 407	23 473 879
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 582 407</b>	<b>23 473 879</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	10 581 472	394 440
Leverantörsskulder		1 644	41 868
Skatteskulder	Not 18	65 942	63 756
Övriga skulder	Not 19	0	118 081
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	295 842	346 933
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 944 900</b>	<b>965 078</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>72 232 087</b>	<b>72 676 389</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skuld som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseåret siffror har inte räknats om.

## 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

Mark är inte föremål för avskrivningar. *yg*

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 254 752	2 212 524
Hyror, lokaler	72 084	72 084
Hyror, p-platser	126 720	126 720
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-10 071	-8 820
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 443 485</b>	<b>2 402 508</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Serviceavgift ventilationsaggregat	70 500	70 500
Pant- och överlåtelseavgifter	12 950	4 884
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	1
Övriga rörelseintäkter	120	5 387
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>83 568</b>	<b>80 772</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-126 250	-1 673 130
Reparationer	-14 678	-83 926
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-33 582	-32 336
Samfällighetsavgifter	-11 400	-11 400
Försäkringspremier	-35 062	-31 836
Kabel- och digital-TV	-117 265	-117 265
Återbäring från Riksbyggen	0	2 200
Serviceavtal	0	-80 575
Obligatoriska besiktningar	0	-23 500
Bevakningskostnader	-14 285	-6 900
Snö- och halkbekämpning	-72 013	-69 915
Förbrukningsinventarier	-21 525	-7 975
Vatten	-102 744	-98 935
Fastighetsel	-44 778	-47 026
Uppvärmning	-183 908	-188 549
Sophantering och återvinning	-74 208	-68 326
Förvaltningsarvode drift	-28 866	0
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-880 564</b>	<b>-2 539 394</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-191 806	-190 113
Lokalkostnader	0	-578
IT-kostnader	-1 544	-558
Arvode, yrkesrevisorer	-11 100	-9 581
Övriga förvaltningskostnader	-7 061	-3 336
Inkassoavgifter	-1 318	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 247	-8 372
Kontorsmateriel	-1 506	-5 644
Medlems- och föreningsavgifter	-2 209	-2 209
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Övriga externa kostnader	-12 556	-700
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-243 897</b>	<b>-222 640</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Lön	-8 232	0
Styrelsearvoden	-44 900	-43 900
Övriga kostnadsersättningar	-600	-600
Sociala kostnader	-8 309	-4 349
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-62 041</b>	<b>-48 849</b>

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-535 044	-535 044
Avskrivning Markanläggningar	-8 925	-8 925
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-543 969</b>	<b>-543 969</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	0	6 768
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>0</b>	<b>6 768</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	3 524	5 955
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>3 524</b>	<b>5 955</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-332 412	-311 039
Övriga räntekostnader	-346	-12
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-332 758</b>	<b>-311 051</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	63 269 000	63 269 000
Mark	11 700 000	11 700 000
Markanläggning	178 492	178 492
	<b>75 147 492</b>	<b>75 147 492</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>75 147 492</b>	<b>75 147 492</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

## Vid årets början

Byggnader	-3 921 832	-3 386 788
Markanläggningar	-53 544	-44 620
	<b>-3 975 376</b>	<b>-3 431 408</b>

## Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-535 044	-535 044
Årets avskrivning markanläggningar	-8 924	-8 924
	<b>-543 968</b>	<b>-543 968</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut****-4 519 344**      **-3 975 376****Restvärde enligt plan vid årets slut****70 628 148**      **71 172 115**

## Varav

Byggnader	58 812 125	59 347 168
Mark	11 700 000	11 700 000
Markanläggningar	116 023	124 947

**Taxeringsvärden**

Bostäder	52 800 000	52 800 000
----------	------------	------------

**Totalt taxeringsvärde****52 800 000**      **52 800 000**

varav byggnader

42 000 000      42 000 000

varav mark

10 800 000      10 800 000

**Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2020-12-31	2019-12-31
141 andelar i Riksbyggen Intresseförening Bohus Älvsborg	70 500	70 500
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>70 500</b>	<b>70 500</b>

**Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2020-12-31	2019-12-31
Kundfordringar	0	5 087
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>0</b>	<b>5 087</b>

**Not 14 Övriga fordringar**

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	109	103
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>109</b>	<b>103</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**


	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	15 455	13 426
Förutbetalda driftkostnader	1 924	1 834
Förutbetald kabel-tv-avgift	19 544	19 544
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>36 922</b>	<b>34 804</b>

**Not 16 Kassa och bank**

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	1 178 181	1 174 657
Transaktionskonto	318 229	219 123
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 496 409</b>	<b>1 393 780</b>

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	23 163 879	23 868 319
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-738 440	-394 440
Nästa års omsättning av långfristiga skulder till kreditinstitut	-9 843 032	0
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>12 582 407</b>	<b>23 473 879</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor. 

Kreditgivare	Räntesats'	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,80%	2025-12-01	3 707 360,00	0,00	186 000,00	3 521 360,00
STADSHYPOTEK	1,38%	2021-10-30	2 828 000,00	0,00	68 000,00	2 760 000,00
STADSHYPOTEK	0,99%	2021-10-30	7 567 032,00	0,00	208 000,00	7 359 032,00
STADSHYPOTEK	1,42%	2022-09-01	7 449 067,00	0,00	140 440,00	7 308 627,00
STADSHYPOTEK	1,42%	2024-10-30	2 350 860,00	0,00	136 000,00	2 214 860,00
<b>Summa</b>			<b>23 902 319,00</b>	<b>0,00</b>	<b>738 440,00</b>	<b>23 163 879,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra två lån som därför klassificeras som kortfristiga skulder. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 738 440 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 953 760 till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Skuld på 19 471 679 kronor förfaller till betalning senare än fem år.

#### Not 18 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	65 942	63 756
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>65 942</b>	<b>63 756</b>

#### Not 19 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Lån under betalning	0	118 081
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>0</b>	<b>118 081</b>

#### Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	20 316	18 771
Upplupna elkostnader	12 036	14 167
Upplupna värmekostnader	21 002	20 465
Upplupna kostnader för renhållning	392	0
Upplupna kostnader för snöröjning	36 539	0
Upplupna revisionsarvoden	3 000	3 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	53 864
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	35 474
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	202 557	201 192
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>295 842</b>	<b>346 933</b>

#### Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	27 334 000	27 334 000



Styrelsens underskrifter

Stenungsund 2021-04-13  
Ort och datum

Tommy Karlsson

Tommy Karlsson

Fredrik Engelin

Fredrik Engelin

Ros-Marie Bergqvist

Ros-Marie Bergqvist

Bo Smedendahl

Bo Smedendahl

Christer Lindgren

Christer Lindgren

Lise-Lotte Johansson

Lise-Lotte Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats

10/5 2021

Martin Johansson

Revisorscentrum i Skövde AB

Martin Johansson

Autkoriserad revisor

## 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 2020.

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 2020 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 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 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 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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 10 maj 2021

RevisorsCentrum i Skövde AB

  
Martin Johansson  
Auktoriserad revisor