

Brf Skogskanten  
Barrskogsvägen 3  
13537 Tyresö

Org. Nr 769629-6743

### **KALLELSE TILL ÅRSSTÄMMA 2023**

Medlemmarna i Brf Skogskanten kallas härmed till ordinarie föreningsstämma

Tid: Måndag den 15 maj klockan 19:00

Plats: Kvarnhjulet Hus B, lokal Follbrinken Pluggvägen 6B. Buss 802 Nyboda skola. Parkering finns utanför, 4 tim P-skiva.

På föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar en bostadsrätt gemensamt, har de likväl endast en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i föreningen har medlemmen endast en röst. Röstberättigad är endast medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombudet ska förete skriftligt dagtecknad fullmakt i original. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem. (Fullmaktsblankett kan hämtas på föreningens hemsida). Medlem får vid föreningsstämma medföra högst ett biträde.

OBS! Tag med bostadsrättsbevis eller specifikation som medföljer avgiftsavin.

Tyresö den 8 april 2023

Brf Skogskanten

Niklas Quick

Styrelseordförande

#### Förslag till Dagordning:

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
5. Godkännande av dagordning
6. Val av två personer tillika rösträknare att jämte stämмоordföranden justera protokollet
7. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
8. Genomgång av styrelsens årsredovisning
9. Genomgång av revisoreernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
11. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller täckande av förlust enligt den fastställda balansräkningen
12. Beslut om ansvarfrihet för styrelsens ledamöter
13. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter och valberedning
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisor/er och suppleant
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
18. Föreningsstämmans avslutande

Styrelsens årsredovisning, revisorns berättelse och blanketten för fullmakt finns att ta del av på föreningens hemsida senast 2 maj. Vill du ha utskrift på papper så anmäl det i styrelsens brevlåda. Ange namn, port och lägenhetsnummer.

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Skogskanten

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2035.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-02-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-03-23 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-14 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Tyresö.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Skogsstadens samfällighetsförening. Föreningens andel är 24,08377 procent. Samfälligheten förvaltar gator, belysning, mark och Telia Triple play.

#### Styrelsen

Niklas Quick	Ordförande
David Berger	Ledamot
Andreas Nyström	Ledamot
Bengt Rapp	Ledamot
Ulf Tore Wahlsten	Ledamot

Carina Engström	Suppleant	Avgick vid stämman 2022
Jenny Ernholt	Suppleant	
Tobias Larsson	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Per Andersson

Ordinarie Extern

PwC

### Valberedning

Carina Engström  
Andreas Nyström

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-28.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Skogsgläntan 2	2015	Tyresö

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2015 - 2017 och består av 2 flerbostadshus.

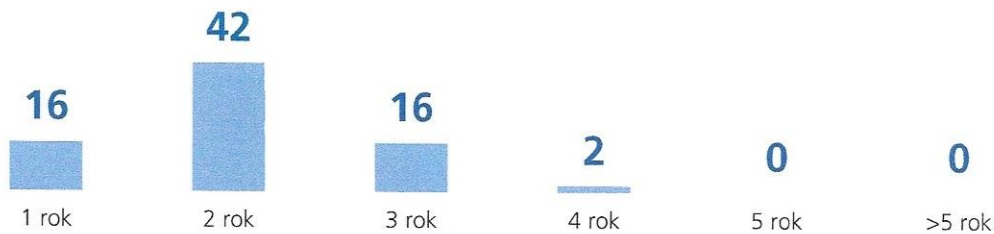
Värdeåret är 2016.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 622 m<sup>2</sup>, varav 4 622 m<sup>2</sup> utgör boyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 76 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### Gemensamhetsutrymmen

Styrelserum  
Cykelrum  
Fastighetsförråd

Övernattningsslägenhet

### Kommentar

Barrskogsvägen 5 Plan -1  
Ett i varje fastighetskropp  
Fem extra förråd för uthyrning. Två  
rullstolsförråd i varje huskropp.  
På plan -1 Barrskogsvägen3



### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2035. Underhållsplanen uppdaterades Jan -23.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Obligatorisk ventilationskontroll	2022
Filterbyte i bostäder	2022
Stamspolning	2022

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

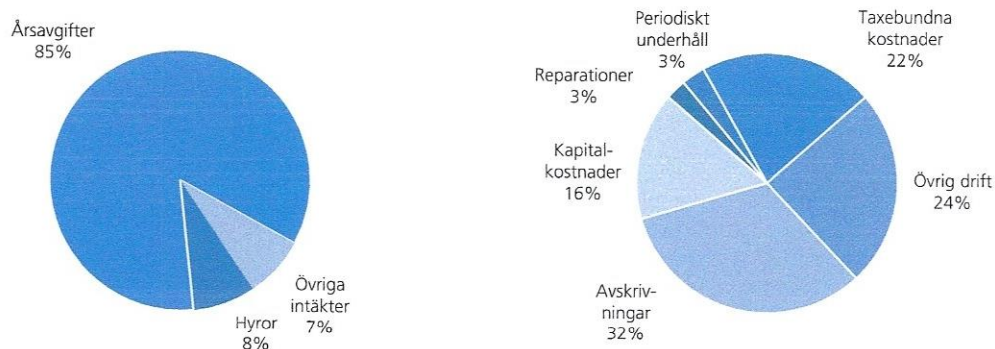
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	SBC
Hissar	KONE AB
Läsa av varmvattenmätare i lgh	Brunata
Energistyrning baserad på väder- och fastighetsdata	eGain AB
Elnät	Vattenfall AB
Elavtal förbrukning	Vattenfall AB
Fjärrvärme	Vattenfall AB
Utrymme teleanläggning	TeliaSonera Skanova Access AB
Bredband, digital-tv och ip-telefoni	TeliaSonera Sverige AB
Kontroll av fordonsuppställning boendeparkering	Aimo-Park AB orgnr 556553-5548
Trappstädning	Städpoolen AB
Fraktioner glas, wellpapp, plast, plåt	Suez
Vinterunderhåll	MS Trädgård
Hissbesiktning	Kiwa/Inspecta
Restavfall/hushållssopor, tidningspapper	Tyresö kommun

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 718 242</b>	<b>1 018 640</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	4 063 140	4 121 671
Finansiella intäkter	4 690	267
Minskning kortfristiga fordringar	43 917	4 463
Ökning av kortfristiga skulder	0	143 083
	<b>4 111 747</b>	<b>4 269 484</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 220 561	1 999 935
Finansiella kostnader	679 917	737 948
Minskning av långfristiga skulder	832 000	832 000
Minskning av kortfristiga skulder	59 099	0
	<b>3 791 577</b>	<b>3 569 883</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 038 412</b>	<b>1 718 242</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>320 169</b>	<b>699 602</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 76 st  
Överlåtelser under året: 7 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 103  
Tillkommande medlemmar: 8  
Avgående medlemmar: 8  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 103

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	744	743	744	708
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	10 624	10 804	10 984	11 164
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	58	40	26	35
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	47	62	63	48
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	59	63	58	57
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	147	160	175	179
Soliditet (%)	75	75	75	74
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-223	-6	77	-236
Nettoomsättning (tkr)	4 059	4 102	4 123	3 904

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 622 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	91 802 000	0	0	91 802 000
Upplåtelseavgifter	59 718 000	0	0	59 718 000
Fond för yttre underhåll	800 550	115 550	0	685 000
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>152 320 550</b>	<b>115 550</b>	<b>0</b>	<b>152 205 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 356 122	-115 550	-5 894	-1 234 678
Årets resultat	-222 598	-222 598	5 894	-5 894
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-1 578 721</b>	<b>-338 148</b>	<b>0</b>	<b>-1 240 572</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>150 741 829</b>	<b>-222 598</b>	<b>0</b>	<b>150 964 428</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-222 598
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 240 572
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-115 550
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 578 720</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-24 450
av fond för yttre underhåll ianspråktas	126 968
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-1 476 202</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 058 874	4 101 532
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 266	20 139
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 063 140</b>	<b>4 121 671</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 634 204	-1 382 973
Övriga externa kostnader	Not 5	-507 135	-431 141
Personalkostnader	Not 6	-79 222	-185 821
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 389 950	-1 389 950
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 610 511</b>	<b>-3 389 885</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>452 629</b>	<b>731 786</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 690	267
Räntekostnader och liknande resultatposter		-679 917	-737 948
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-675 227</b>	<b>-737 681</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-222 598</b>	<b>-5 894</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-222 598</b>	<b>-5 894</b>



# Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader Not 8,13	198 477 787	199 867 737
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>198 477 787</b>	<b>199 867 737</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>198 477 787</b>	<b>199 867 737</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	19 722	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	2 081 735	1 799 202
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	0	23 882
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>2 101 457</b>	<b>1 823 084</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	828	2 948
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>828</b>	<b>2 948</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2 102 285</b>	<b>1 826 032</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>200 580 071</b>	<b>201 693 769</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		151 520 000	151 520 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	800 550	685 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>152 320 550</b>	<b>152 205 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 356 122	-1 234 678
Årets resultat		-222 598	-5 894
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 578 721</b>	<b>-1 240 572</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>150 741 829</b>	<b>150 964 428</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	48 274 000	31 359 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>48 274 000</b>	<b>31 359 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	832 000	18 579 000
Leverantörsskulder		91 949	103 189
Skatteskulder		18 490	16 580
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	621 803	671 572
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 564 242</b>	<b>19 370 341</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>200 580 071</b>	<b>201 693 769</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

På grund av att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	120 år	120 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	3 437 992	3 433 229
Hyror parkering	162 400	165 600
Hyror garage	140 540	138 900
Hyror förråd	13 200	13 600
Bredbandsintäkter	200 640	200 420
Vattenintäkter moms	24 441	0
Varmvattenintäkter	48 456	111 048
Överlåtelse/pantsättning	14 732	0
Avgift andrahandsuthyrning	6 427	11 900
Gästlägenhet	10 100	26 900
Öresutjämning	-54	-66
	<b>4 058 874</b>	<b>4 101 532</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	4 266	20 139
	<b>4 266</b>	<b>20 139</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel beställning	1 625	1 126
	Fastighetskötsel gård entreprenad	30 400	26 600
	Fastighetskötsel gård beställning	0	4 838
	Snöröjning/sandning	13 391	17 624
	Städning entreprenad	74 550	72 774
	Städning enligt beställning	1 273	2 053
	OVK Obl. Ventilationskontroll	23 750	0
	Hissbesiktning	4 491	0
	Myndighetstillsyn	2 560	2 560
	Gemensamma utrymmen	736	0
	Serviceavtal	62 888	29 355
	Förbrukningsmateriel	33 540	2 968
	Störningsjour och larm	0	2 693
	Brandskydd	3 937	2 688
		<b>253 141</b>	<b>165 279</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Brf Lägenheter	1 985	0
	Gemensamma utrymmen	0	79 488
	Lås	0	7 027
	VVS	0	563
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	13 581
	Hiss	111 615	4 471
		<b>113 600</b>	<b>105 130</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Lås	34 774	0
	VVS	61 875	0
	Värmeanläggning	19 909	0
	Ventilation	10 410	0
		<b>126 968</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	267 065	185 064
	Värme	217 651	285 757
	Vatten	273 788	292 801
	Sophämtning/renhållning	167 093	168 483
		<b>925 597</b>	<b>932 104</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	77 354	70 326
	Självrisk	0	3 050
	Samfällighetsavgift	127 345	97 099
	Övriga fastighetskostnader	0	1 694
		<b>204 699</b>	<b>172 169</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>10 200</b>	<b>8 290</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 634 205</b>	<b>1 382 973</b>



<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Tele- och datakommunikation	202 185	206 911
	Inkassering avgift/hyra	0	508
	Hysesförluster	6	0
	Revisionsarvode extern revisor	24 625	23 125
	Styrelseomkostnader	1 489	0
	Fritids- och trivselkostnader	4 210	1 509
	Förvaltningsarvode	177 124	185 340
	Administration	18 977	6 848
	Föreningsavgifter	3 122	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 000	6 900
	Övriga driftskostnader	68 397	0
		<b>507 135</b>	<b>431 141</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse	60 700	119 000
	Sociala kostnader	18 522	66 821
		<b>79 222</b>	<b>185 821</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	1 389 950	1 389 950
		<b>1 389 950</b>	<b>1 389 950</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	206 470 000	206 470 000
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>206 470 000</b>	<b>206 470 000</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-6 602 263	-5 212 313
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 389 950	-1 389 950
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-7 992 213</b>	<b>-6 602 263</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>198 477 787</b>	<b>199 867 737</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	39 675 965	39 675 965
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	99 020 000	71 829 000
	Taxeringsvärde mark	21 000 000	15 200 000
		<b>120 020 000</b>	<b>87 029 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	119 000 000	86 200 000
	Lokaler	1 020 000	829 000
		<b>120 020 000</b>	<b>87 029 000</b>

<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>		
	Skattekonto	15 229	9 197		
	Momsavräkning	28 774	6 314		
	Klientmedel hos SBC	983 766	890 117		
	Fordringar	148	0		
	Räntekonto hos SBC	1 053 818	825 177		
	Avräkning byggare	0	68 397		
		<b>2 081 735</b>	<b>1 799 202</b>		
<b>Not 10</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>		
	Vattenintäkter	0	23 882		
		<b>0</b>	<b>23 882</b>		
<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>		
	Vid årets början	685 000	545 000		
	Reservering enligt stadgar	115 550	140 000		
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0		
	<b>Vid årets slut</b>	<b>800 550</b>	<b>685 000</b>		
<b>Not 12</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>		
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
		<b>2022-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	
	SEB	0,700 %	9 747 000	9 791 000	2026-01-28
	SEB	1,300 %	17 747 000	17 791 000	2026-01-28
	SEB	0,990 %	9 833 000	9 877 000	2025-01-28
	SEB	2,290 %	11 779 000	12 479 000	2025-01-28
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>49 106 000</b>	<b>49 938 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-832 000	-18 579 000	
			<b>48 274 000</b>	<b>31 359 000</b>	
<b>Not 13</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>		
	Fastighetsinteckningar	55 000 000	55 000 000		

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 44 946 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

<b>Not 14</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Arvoden	192 050	212 400
	Sociala avgifter	98 593	98 982
	Ränta	1 498	1 588
	Avgifter och hyror	329 662	358 602
		<b>621 803</b>	<b>671 572</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Tyresö den / 2023

Niklas Quick  
Ordförande

David Berger  
Ledamot

Andreas Nyström  
Ledamot

Bengt Rapp  
Ledamot

Ulf Tore Wahlsten  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Per Andersson  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

## Signerat med Svenskt BankID

2023-05-02 11:54:17 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: PER ARNE IVAR ANDERSSON

Datum

Per Andersson  
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

BRF SKOGSKANTEN Sverige

## Signerat med Svenskt BankID

2023-04-27 19:10:06 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: NIKLAS QUICK

Datum

Niklas Quick  
Ordförande

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Svenskt BankID

2023-04-28 17:13:32 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: DAVID KOURKOUNIS  
BERGER

Datum

David Berger

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Svenskt BankID

2023-04-28 17:10:23 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Andreas Jan Nyström

Datum

Andreas Nyström

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Svenskt BankID

2023-04-28 08:49:08 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: BENGT RAPP

Datum

Bengt Rapp

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Svenskt BankID

2023-04-30 09:10:35 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ULF TORE WAHLSTEN

Datum

Ulf Wahlsten  
Pensionär

Leveranskanal: E-post



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skogskanten, org.nr 769629-6743

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skogskanten för år 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 för föreningen.

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

Våra 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 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 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. 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 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 Bostadsrättsföreningen Skogskanten för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Per Andersson  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

*Signerat med Svenskt BankID*

*2023-05-02 11:53:49 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: PER ARNE IVAR ANDERSSON

Datum

Per Andersson  
Senior Manager

Leveranskanal: E-post



## **Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter och valberedning**

Valberedningen föreslår samma principer som tidigare år; 52 500 gånger 2,5 (131 500) kronor exklusive arbetsgivaravgifter skall utgå i arvode till styrelsen. Denna summa är baserad på prisbasbelopp för år 2023. Arvodet fördelar styrelsen själv inom sig.

### **Val av styrelseledamöter och suppleanter**

#### **Styrelseledamöter**

Niklas Quick	omval på 1 år
David Berger	omval på 1 år
Ulf Wahlsten	omval på 1 år
Bengt Rapp	omval på 1 år
Tobias Larsson	Nyval på 1 år

#### **Suppleanter**

Jenny Ernholt	omval på 1 år
Andreas Nyström	Nyval på 1 år

### **Val av Revisor**

Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB har beslutat att inte längre vilja hantera Bostadsrättsföreningar från och med 2023. Revisionen 2022 slutförs enligt plan.

### **Styrelsen föreslår Prosper Revision AB att för ett räkenskapsår i taget hantera Brf Skogskantens årliga revision på löpande räkning.**

Revisionsuppdraget omfattar:

- Granskning enligt lagen om ekonomiska föreningar, Bostadsrättslagen, Årsredovisningslagen och föreningens stadgar, av föreningens bokföring och årsredovisning samt styrelsens förvaltning av föreningen som syftar till att ge mig underlag för min revisionsberättelse till föreningsstämman
- Annan granskning och rapportering som det enligt lag ankommer på den valda revisorn att utföra (”Lagstadgade tilläggsuppdrag”) och
- Biträde och rådgivning som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning och annan jämförbar rådgivning (”Revisionsrådgivning”).
- Revisionen kommer att utföras enligt god revisionssed i Sverige

### **Val av Valberedning**

Carina Engström	omval på 1 år
Andreas Nyström	omval på 1 år

## Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen

### 1 Styrelsens proposition angående installation av laddstolpar för elbilar

På uppdrag från en motion vid föregående föreningsstämma 2022 har en arbetsgrupp bestående av Tobias Larsson och David Berger utrett möjligheten att installera laddstolpar på våra parkeringsplatser för att tillgodose laddning av elbilar.

Brf Skogskanten har idag inga laddstolpar installerade på våra parkeringsplatser vilket vi på sikt ser som ett problem eftersom elbilar blir mer populärt.

#### Förslag

Vårt förslag för att lösa detta behov är att installera laddstolpar och uppdelning enligt följande:

- 18 st laddpunkter utomhus, parkeringsplats 6xx och 7xx.
- 14 st laddpunkter i garage, platsnummer: 1-10 och 46-49 (Samtliga P-platser som BRF Skogskanten äger.)

Arbetsgruppen har tagit in offerter på ovanstående från Eways, Installationsproffsen och Butlerelteknik.

Vår grannförening "Skogsglántan" har sedan tidigare använt sig av Installationsproffsen för installation av deras laddstolpar och de blev väldigt nöjda. Detta är en av anledningarna varför vi även vill använda Installationsproffsen för vår installation.

Följande punkter behöver lösas innan en installation kan påbörjas:

- Ansökan om bidrag från Naturvårdsverket, 50% av kostnaden upp till 15 000 kr per laddpunkt. Bidrag redan erhållits.
- Grävningstillstånd av samfälligheten. Tillstånd erhållits.

#### Investeringskostnad

Ca 450 000 kr (totalkostnad ca 900 000 kr, 450 000 kr får vi i bidrag från Naturvårdsverket)

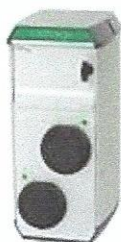
#### Betalning

Föreningen nyttjar befintligt kapital för betalning.

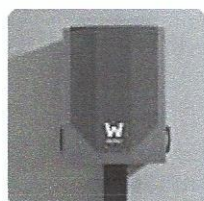
#### Typ av laddstolpar

Waybler

I garage:



Utomhus:



### Installation garage

Ström tas från elcentral i elrummet i garaget. Kablage fram till laddstolpar utförs på/i befintlig kanalisation samt kompletteras sista biten fram till laddstolparna. Laddstolpar monteras på vägg mellan parkeringsplatser.

### Installation utomhus

Ström tas från elcentral i elrummet i port 3. Kablage dras via befintliga markrör i plattan i lägenhetsförrådet och sedan via en elnisch och sedan i tak till fasadvägg. Sedan vidare i mark bort till parkeringsplatserna. Kablage mynnar i fundament som laddboxarna installeras på.

### Laddning

Styrs via app i telefonen

Kostnad för närvarande ca 100 kr per månad och användare.

Betalas av användaren.

### Debitering

Användaren debiteras per förbrukat kWh och strömmen tas från föreningens fastighetselabonnemang.

Kostnad för kWh är rörliga elpriset som föreningen har samt ett påslag på 1,50 kr per kWh.

### Parkeringsplatser

Boende med bensinbil

Boende som laddar sin elbil

Utomhus 300kr

Utomhus 500 kr

Garage 750 kr

Garage 950 kr

### Räkneexempel

90 mil / månad.

Elbil drar ca 2 kWh/mil

Parkering utomhus 500 kr

Avgift app 100 kr

Parkering garage 950 kr

kWh pris januari 2023 2,89 kr

kWh pris mars 2023 0,89 kr

Avgift förening 1,50kr /kWh

Parkering utomhus historiska data

Januari 2023

Mars 2023

$90 \times 2 = 180 \text{ kWh}$

$90 \times 2 = 180 \text{ kWh}$

$180 \times 2,89 \times 1,5 = 780,3 \text{ kr}$

$180 \times 0,89 \times 1,5 = 240,3 \text{ kr}$

$780,3 + 100 + 500 \text{ kr} = 1380 \text{ kr}$

$240,3 + 100 + 500 \text{ kr} = 840 \text{ kr}$

Parkering garage historiska data

Januari 2023

Mars 2023

$90 \times 2 = 180 \text{ kWh}$

$90 \times 2 = 180 \text{ kWh}$

$180 \times 2,89 \times 1,5 = 780,3 \text{ kr}$

$180 \times 0,89 \times 1,5 = 240,3 \text{ kr}$

$780,3 + 100 + 850 = 1630 \text{ kr}$

$240,3 + 100 + 950 = 1190 \text{ kr}$

### Tidplan

Start sommaren/hösten 2023

### Värdeökning

Att BRF Skogskanten kan erbjuda laddning av elfordon gör att våra lägenheter blir mer attraktiva vilket kan leda till att värdet på våra bostäder ökar.



## Övrigt

Nuvarande medlemmar som har parkeringsplatser i garaget ska inte behöva byta parkeringsplats bara för att någon annan medlem vill ladda sin bil i garaget.

Nuvarande medlemmar som har parkeringsplatser utomhus på de platser som laddstolpar planeras kan behöva byta parkeringsplatser med medlemmar som har en parkeringsplats utan laddstolpe.

**Styrelsen föreslår att stämman bifaller propositionen.**

**Inga motioner har inkommit**

**Föreningsstämmans avslutande**