

## Välkommen till årsredovisningen för Brf Skogskanten

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

### Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen .....</b>	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse .....</b>	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Uppllysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning .....</b>	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning .....</b>	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys .....</b>	<b>s. 10</b>
<b>Noter .....</b>	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter .....</b>	<b>s. 17</b>



## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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.

Föreningen har sitt säte i Tyresö.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-02-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-03-23 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-14 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Skogsglántan 2	2015	Tyresö

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa Försäkring Filial.

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2015-2017 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 2016

Föreningen har 76 bostadsrätter om totalt 4 622 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 919 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Niklas Quick	Ordförande
Bengt Rapp	Styrelseledamot
David Kourkounis Berger	Styrelseledamot
Tobias Larsson	Styrelseledamot
Ulf Tore Wahlsten	Styrelseledamot

### Valberedning

Carina Engström

Andreas Nyström, avflyttad dec 2023



### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, firman tecknas två i förening av ledamöterna.

### Revisorer

Carola Fredriksson Auktoriserad revisor Prosper Revision AB

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2035. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

### Utförda historiska underhåll

2023 ● Filterbyte i bostäder  
Filterbyte frånluftaggregat

2022 ● Stamspolning  
Filterbyte i bostäder  
OVK

### Planerade underhåll

2024 ● Byte till LED i källarplan  
Uppgradering Styrsystem värme vent  
Markåtgärder

### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	SBC
Hissar	Kone AB
Avläsning mätare varmvattendebitering	Brunata
Energistyrning baserad på väder och fastighetsdata	Egain
Elnät	Vattenfall AB
Avtal förbrukning	Vattenfall AB
Fjärrvärme	Vattenfall AB
Kontroll av fordonsuppställning	Aimo-Park AB
Trapphusstädning	Städpoolen
Fraktioner glas, förpackningar, papper, plast, plåt	Suez
Fraktioner, restavfall, matavfall	Tyresö kommun
Hissbesiktning	Kiwa
Bredband, digital-tv och ip-telefoni	Telia
Mark och vinterunderhåll/halkbekämpning	MS Trädgård





### **Medlem i samfällighet**

Föreningen är medlem i Skogsstadens samfällighetsförening GA:32, med en andel på 24.08377%.  
Samfälligheten förvaltar vägar, parkering, gatubelysning, skogsområde, markunderhåll, halkbekämpning.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### **Förändringar i avtal**

Ny revisor upphandlad enligt årsmötesbeslut.

#### **Övriga uppgifter**

Laddplatser på utomhusparkering uppsatt och driftsatt. Laddplatser i garage uppsatt men ej driftsatt pga konflikt med andre ägaren av GA:33. Saknar avtal för inkoppling av elanslutning.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 103 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 100 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.





## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 061 698	4 058 874	4 101 532	4 123 381
Resultat efter fin. poster	-47 983	-222 598	-5 894	76 562
Soliditet (%)	75	75	75	75
Yttre fond	813 582	800 550	685 000	545 000
Taxeringsvärde	120 020 000	120 020 000	87 029 000	87 029 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	810	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,4	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 452	10 624	10 804	10 984
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	9 820	9 983	10 152	10 321
Sparande per kvm totalyta, kr	283	263	281	298
Elkostnad per kvm totalyta, kr	47	54	38	24
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	52	44	58	59
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	59	56	60	54
Energikostnad per kvm totalyta, kr	158	154	155	138
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,36	-	-	-
Räntekänslighet (%)	12,90	-	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för varmvatten (totalt 107 220 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.



### Uppllysning vid förlust

Föreningen har gjort en liten förlust i år. Föreningens Sparande (se flerårsöversikten) är dock 283 kr/kvm vilket är bättre än många andra föreningar. Sparande-nyckeltalet visar hur mycket föreningen sparar för framtida underhåll och generellt sett ska det ligga på 200-300 kr/kvm.

Årets avskrivningar var på 1 384 392 kr och är en bokföringsmässig kostnad som inte påverkar kassaflödet. Om man bortser från avskrivningarna gör föreningen ett positivt resultat.

Föreningen har dessutom kostnadsfört ca 50 000 kr förskottsbetalt bredband på år 2023 trots att det avser år 2024. Om denna kostnad blivit periodiserad hade resultatet blivit positivt.

### Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	91 802 000	-	-	91 802 000
Upplåtelseavgifter	59 718 000	-	-	59 718 000
Fond, yttre underhåll	800 550	-102 518	115 550	813 582
Balanserat resultat	-1 356 122	-120 080	-115 550	-1 591 753
Årets resultat	-222 598	222 598	-47 983	-47 983
<b>Eget kapital</b>	<b>150 741 829</b>	<b>0</b>	<b>-47 983</b>	<b>150 693 847</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 476 203
Årets resultat	-47 983
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-115 550
<b>Totalt</b>	<b>-1 639 735</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	53 558
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-1 586 177</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.





## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 061 698	4 058 874
Övriga rörelseintäkter	3	82 129	4 266
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 143 827</b>	<b>4 063 140</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 849 798	-1 634 204
Övriga externa kostnader	9	-276 274	-507 135
Personalkostnader	10	-39 248	-79 222
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 384 392	-1 389 950
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 549 712</b>	<b>-3 610 511</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>594 114</b>	<b>452 629</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 437	4 690
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-660 535	-679 917
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-642 097</b>	<b>-675 227</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-47 983</b>	<b>-222 598</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-47 983</b>	<b>-222 598</b>



## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 17	197 093 395	198 477 787
Pågående projekt	13	1 200 897	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>198 294 292</b>	<b>198 477 787</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>198 294 292</b>	<b>198 477 787</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		29 893	19 722
Övriga fordringar	14	1 401 170	2 081 735
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 431 063</b>	<b>2 101 457</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		9 173	828
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>9 173</b>	<b>828</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 440 236</b>	<b>2 102 285</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>199 734 528</b>	<b>200 580 071</b>



## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		151 520 000	151 520 000
Fond för yttre underhåll		813 582	800 550
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>152 333 582</b>	<b>152 320 550</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 591 753	-1 356 122
Årets resultat		-47 983	-222 598
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 639 735</b>	<b>-1 578 721</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>150 693 847</b>	<b>150 741 829</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	47 508 000	48 274 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>47 508 000</b>	<b>48 274 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	799 000	832 000
Leverantörsskulder		111 739	91 949
Skatteskulder		20 400	18 490
Övriga kortfristiga skulder		1 274	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	600 268	621 803
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 532 681</b>	<b>1 564 242</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>199 734 528</b>	<b>200 580 071</b>



## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	594 114	452 629
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 384 392	1 389 950
	<b>1 978 506</b>	<b>1 842 579</b>
Erhållen ränta	18 437	4 690
Erlagd ränta	-560 701	-680 007
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 436 243</b>	<b>1 167 262</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-106 142	43 917
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-98 395	-59 009
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 231 706</b>	<b>1 152 169</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 200 897	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 200 897</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-799 000	-832 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-799 000</b>	<b>-832 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-768 191</b>	<b>320 169</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 038 412</b>	<b>1 718 242</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 270 221</b>	<b>2 038 412</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.



## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Skogskanten har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
---------	--------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.



### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 437 777	3 437 992
Hysesintäkter garage	119 100	140 540
Hysesintäkter p-plats	164 400	162 400
Hysesintäkter förråd	10 800	13 200
Bredband	200 633	200 640
Varmvatten	0	48 456
Varmvatten, moms	107 220	24 441
Övernattnings-/gästlägenhet	5 400	10 100
Pantsättningsavgift	3 675	14 732
Överlåtelseavgift	9 191	0
Andrahandsuthyrning	3 502	6 427
Öres- och kronutjämning	-0	-54
<b>Summa</b>	<b>4 061 698</b>	<b>4 058 874</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	54 454	0
Övriga intäkter	9 000	4 266
Försäkringsersättning	18 675	0
<b>Summa</b>	<b>82 129</b>	<b>4 266</b>

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel utöver avtal	2 233	1 625
Fastighetsskötsel gård enl avtal	0	30 400
Städning enligt avtal	78 064	74 550
Städning utöver avtal	619	1 273
Hissbesiktning	0	4 491
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	23 750
Brandskydd	2 875	3 937
Myndighetstillsyn	2 640	2 560
Gårdkostnader	1 017	0
Gemensamma utrymmen	14 621	736
Garage/parkering	975	0
Snöröjning/sandning	44 569	13 391
Serviceavtal	119 243	62 888
Förbrukningsmaterial	18 815	33 540
<b>Summa</b>	<b>285 671</b>	<b>253 141</b>



### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	9 995	0
Bostadsrättslägenheter	0	1 985
Dörrar och lås/porttele	1 462	0
VVS	6 919	0
Värmeanläggning/undercentral	43 725	0
Ventilation	40 074	0
Hissar	55 000	111 615
<b>Summa</b>	<b>157 175</b>	<b>113 600</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL


	2023	2022
Underhåll av byggnad	2 402	0
Entr/trapphus	42 875	0
Lås	0	34 774
VVS	8 281	61 875
Värmeanläggning	0	19 909
Ventilation	0	10 410
<b>Summa</b>	<b>53 558</b>	<b>126 968</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
EI	231 889	267 065
Uppvärmning	255 070	217 651
Vatten	288 225	273 788
Sophämtning/renhållning	178 549	167 093
<b>Summa</b>	<b>953 732</b>	<b>925 597</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	88 934	77 354
Bredband	197 312	0
Samfällighetsavgifter	103 216	127 345
Fastighetsskatt	10 200	10 200
<b>Summa</b>	<b>399 662</b>	<b>214 899</b>





**NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

	2023	2022
Kreditupplysning	329	0
Tele- och datakommunikation	5 843	202 185
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	6
Revisionsarvoden extern revisor	36 074	24 625
Styrelseomkostnader	595	1 489
Fritids och trivselkostnader	2 665	4 210
Föreningskostnader	16 276	0
Förvaltningsarvode enl avtal	186 124	177 124
Överlåtelsekostnad	6 565	0
Pantsättningskostnad	3 150	0
Korttidsinventarier	398	0
Administration	11 255	18 977
Bostadsrätterna Sverige	7 000	7 000
Föreningsavgifter	0	3 122
Övriga externa kostnader avdragsgillt	0	68 397
<b>Summa</b>	<b>276 274</b>	<b>507 135</b>

**NOT 10, PERSONALKOSTNADER**

	2023	2022
Styrelsearvoden	66 250	58 950
Övriga arvoden	0	1 750
Arbetsgivaravgifter	-27 002	18 522
<b>Summa</b>	<b>39 248</b>	<b>79 222</b>

Skillnaden på Arbetsgivaravgifterna beror på rättningar från tidigare år.

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE  
RESULTATPOSTER**

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	660 530	679 822
Övriga räntekostnader	5	95
<b>Summa</b>	<b>660 535</b>	<b>679 917</b>





<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	206 470 000	206 470 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>206 470 000</b>	<b>206 470 000</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-7 992 213	-6 602 263
Årets avskrivning	-1 384 392	-1 389 950
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-9 376 605</b>	<b>-7 992 213</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>197 093 395</b>	<b>198 477 787</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>39 675 965</i>	<i>39 675 965</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	99 020 000	99 020 000
Taxeringsvärde mark	21 000 000	21 000 000
<b>Summa</b>	<b>120 020 000</b>	<b>120 020 000</b>

<b>NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Vid årets början	0	0
Anskaffningar under året	1 200 897	0
Färdigställt under året	0	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 200 897</b>	<b>0</b>

<b>NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	85 897	15 229
Momsavräkning	45 225	28 774
Klientmedel	0	983 766
Övriga kortfristiga fordringar	9 000	148
Transaktionskonto	571 562	0
Borgo räntekonto	689 485	1 053 818
<b>Summa</b>	<b>1 401 170</b>	<b>2 081 735</b>



**NOT 15, SKULDER TILL  
KREDITINSTITUT**

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
SEB	2026-01-28	0,70 %	9 714 000	9 747 000
SEB	2026-01-28	1,30 %	17 714 000	17 747 000
SEB	2025-01-28	0,99 %	9 800 000	9 833 000
SEB	2025-01-28	2,29 %	11 079 000	11 779 000
<b>Summa</b>			<b>48 307 000</b>	<b>49 106 000</b>
Varav kortfristig del			799 000	832 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 44 312 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	101 332	1 498
Uppl kostnad arvoden	131 500	192 050
Beräknade uppl. sociala avgifter	41 317	98 593
Förutbet hyror/avgifter	326 119	329 662
<b>Summa</b>	<b>600 268</b>	<b>621 803</b>

**NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	55 000 000	55 000 000

**NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET**

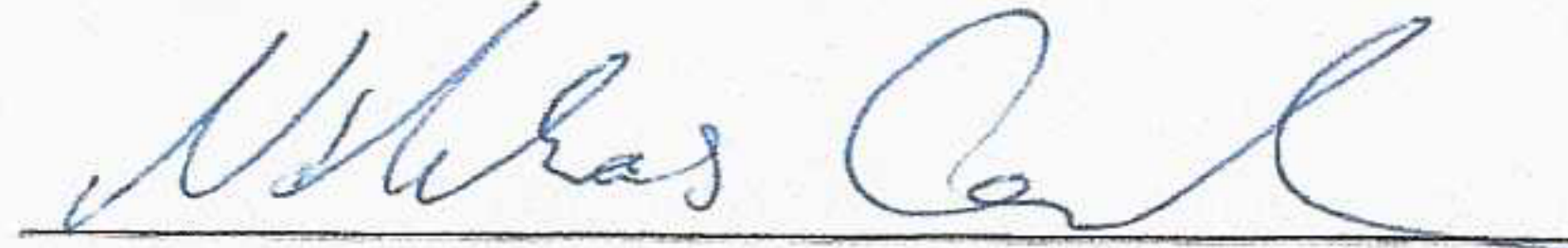
Ansökan om bidrag på ca 450 000 kr från Naturvårdsverket för installation av laddstolpar väntas inbetalas under år 2024.



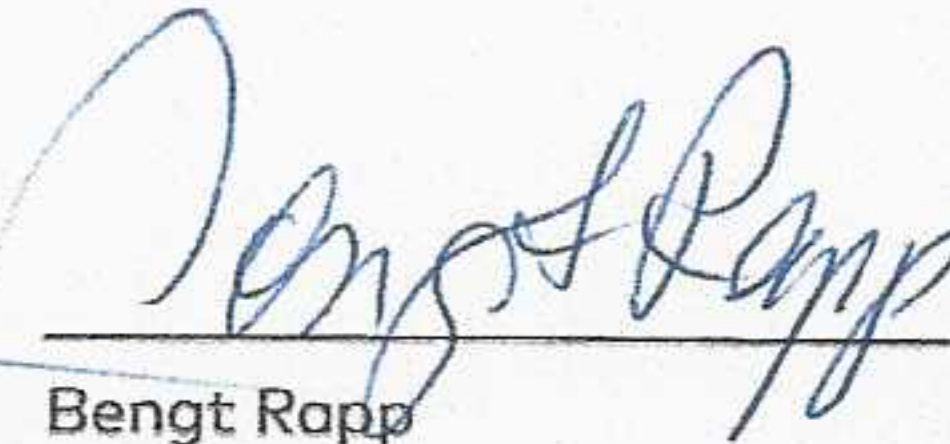
## Underskrifter

Tyresö 2024-04-14

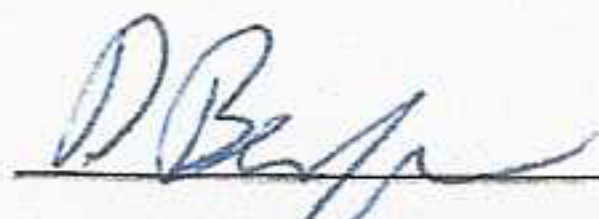
Ort och datum



Niklas Quick  
Ordförande



Bengt Rapp  
Styrelseledamot



David Kourkounis Berger  
Styrelseledamot

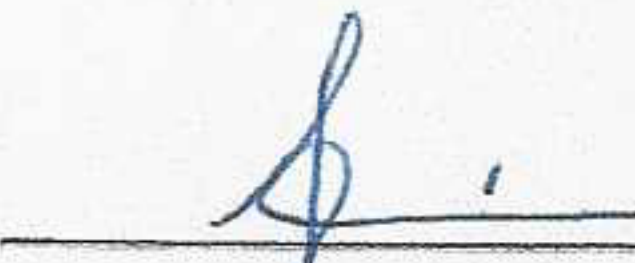


Tobias Larsson  
Styrelseledamot



Ulf Tore Wahlsten  
Styrelseledamot

<sup>Min</sup>  
~~Vår~~ revisionsberättelse har lämnats 2024-04-15



Prosper Revision AB  
Carola Fredriksson  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Skogskanten

Org.nr 769629-6743

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skogskanten för räkenskapsåret 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 2023-12-31 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 för föreningen.

#### *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.

#### *Övriga upplysningar*

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2022, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2023-05-02 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

#### *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 de 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. De 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*

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. 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.

## **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 Skogskanten för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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.

Tyresö den 15 april 2024



Carola Fredriksson  
auktoriserad revisor