



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

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

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Skogsglantan 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

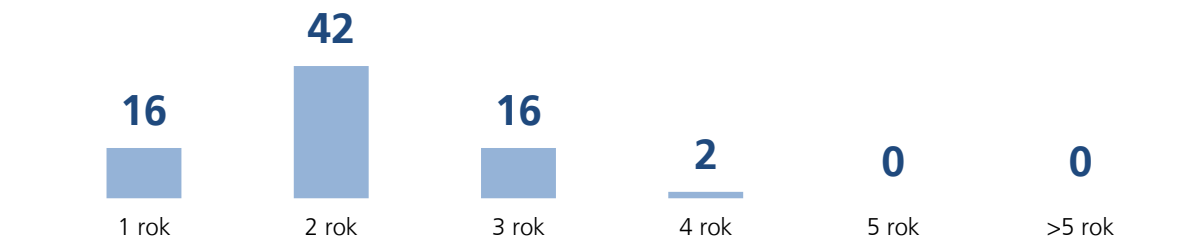
Fastigheten bebyggdes 2015 - 2017 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 2016.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 622 m², varav 4 622 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 76 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

Styrelserum
Cykelrum
Fastighetsförråd

Övernattninglägenhet

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
Stampsolning	2022

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

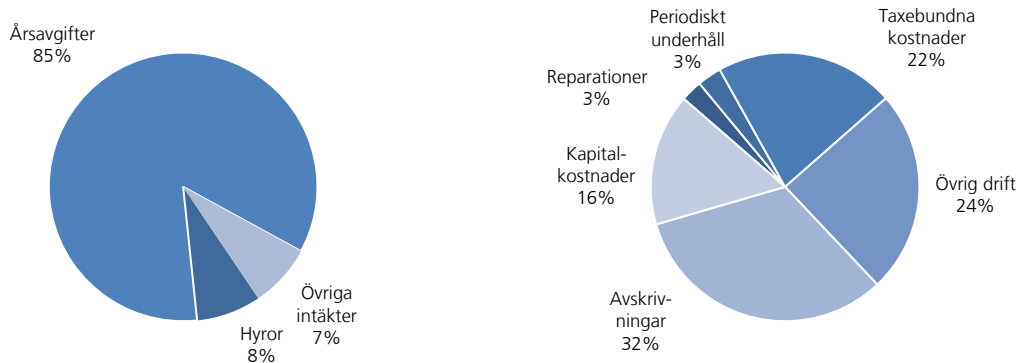
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	SBC
Hissar	KONE AB
Läsa av varmvattenmätare i lgh	Brunata
Energistyrning baserad på väder- och fastighetsdata	eGain AB
Elnät	Vattenfall AB
Elavtal förbrukning	Vattenfall AB
Fjärrvärme	Vattenfall AB
Utrymme teleanläggning	TeliaSonera Skanova 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
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 718 242	1 018 640
INBETALNINGAR		
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
	4 111 747	4 269 484
UTBETALNINGAR		
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
	3 791 577	3 569 883
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 038 412	1 718 242
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	320 169	699 602

*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
Överlåtelse 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 ² bostadsrättsyta	744	743	744	708
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 624	10 804	10 984	11 164
Elkostnad/m ² totalyta	58	40	26	35
Värmekostnad/m ² totalyta	47	62	63	48
Vattenkostnad/m ² totalyta	59	63	58	57
Kapitalkostnader/m ² 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 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
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
S:a bundet eget kapital	152 320 550	115 550	0	152 205 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 356 122	-115 550	-5 894	-1 234 678
Årets resultat	-222 598	-222 598	5 894	-5 894
S:a fritt eget kapital	-1 578 721	-338 148	0	-1 240 572
S:a eget kapital	150 741 829	-222 598	0	150 964 428

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
summa balanserat resultat	-1 578 720

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-24 450
av fond för yttre underhåll ianspråkats	126 968
att i ny räkning överförs	-1 476 202

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 058 874	4 101 532
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 266	20 139
Summa rörelseintäkter		4 063 140	4 121 671
RÖRELSEKOSTNADER			
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
Summa rörelsekostnader		-3 610 511	-3 389 885
RÖRELSERESULTAT		452 629	731 786
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 690	267
Räntekostnader och liknande resultatposter		-679 917	-737 948
Summa finansiella poster		-675 227	-737 681
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-222 598	-5 894
ÅRETS RESULTAT		-222 598	-5 894

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,13	198 477 787	199 867 737
Summa materiella anläggningstillgångar	198 477 787	199 867 737
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	198 477 787	199 867 737
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
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
Summa kortfristiga fordringar	2 101 457	1 823 084
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	828	2 948
Summa kassa och bank	828	2 948
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 102 285	1 826 032
SUMMA TILLGÅNGAR	200 580 071	201 693 769

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		151 520 000	151 520 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	800 550	685 000
Summa bundet eget kapital		152 320 550	152 205 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 356 122	-1 234 678
Årets resultat		-222 598	-5 894
Summa fritt eget kapital		-1 578 721	-1 240 572
SUMMA EGET KAPITAL		150 741 829	150 964 428
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	48 274 000	31 359 000
Summa långfristiga skulder		48 274 000	31 359 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
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
Summa kortfristiga skulder		1 564 242	19 370 341
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		200 580 071	201 693 769

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 beläning 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
	4 058 874	4 101 532

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	4 266	20 139
	4 266	20 139

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	1 625	1 126
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	30 400	26 600
	Fastighetsskötsel 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
	Myndighets tillsyn	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
		253 141	165 279
	Reparationer		
	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
		113 600	105 130
	Periodiskt underhåll		
	Lås	34 774	0
	VVS	61 875	0
	Värmeanläggning	19 909	0
	Ventilation	10 410	0
		126 968	0
	Taxebundna kostnader		
	El	267 065	185 064
	Värme	217 651	285 757
	Vatten	273 788	292 801
	Sophämtning/renhållning	167 093	168 483
		925 597	932 104
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	77 354	70 326
	Självrisk	0	3 050
	Samfällighetsavgift	127 345	97 099
	Övriga fastighetskostnader	0	1 694
		204 699	172 169
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	10 200	8 290
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 634 205	1 382 973

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	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
		507 135	431 141
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	60 700	119 000
	Sociala kostnader	18 522	66 821
		79 222	185 821
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	1 389 950	1 389 950
		1 389 950	1 389 950
Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	206 470 000	206 470 000
	Utgående anskaffningsvärde	206 470 000	206 470 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 602 263	-5 212 313
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 389 950	-1 389 950
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 992 213	-6 602 263
	Planenligt restvärde vid årets slut	198 477 787	199 867 737
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	39 675 965	39 675 965
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	99 020 000	71 829 000
	Taxeringsvärde mark	21 000 000	15 200 000
		120 020 000	87 029 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	119 000 000	86 200 000
	Lokaler	1 020 000	829 000
		120 020 000	87 029 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31		
	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		
		2 081 735	1 799 202		
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31		
	Vattenintäkter	0	23 882		
		0	23 882		
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31		
	Vid årets början	685 000	545 000		
	Reservering enligt stadgar	115 550	140 000		
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0		
	lansspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lansspråktagande enligt stämmobeslut	0	0		
	Vid årets slut	800 550	685 000		
Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2022-12-31	2021-12-31		
		Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	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
	Summa skulder till kreditinstitut		49 106 000	49 938 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-832 000	-18 579 000	
			48 274 000	31 359 000	

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.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	55 000 000	55 000 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Arvoden	192 050	212 400
Sociala avgifter	98 593	98 982
Ränta	1 498	1 588
Avgifter och hyror	329 662	358 602
	621 803	671 572

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER 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

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

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se