



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Hemskogshöjden

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. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 4
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</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

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-11-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-09-11. Nuvarande stadgar registrerades 2018-06-08.

### 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
Gamlebo 10	2019	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandförsäkringskontoret.

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2018-2019 och består av 3 flerbostadshus

Värdeåret är 2019

Föreningen har 59 bostadsrätter om totalt 4 589 kvm. Byggnadernas totalyta är 5 654 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Fredrik Lennmalm	Ordförande
Tommy Torpman	Kassör
Miguel Eliasson	Sekreterare
Johan Werner	Styrelseledamot
Kent Söderqvist	Styrelseledamot
Anders Elander	Suppleant
Malin Damgren	Suppleant

### Valberedning

Margot Ekberg  
Sara Andersson  
Elin Nolander

### Firmateckning

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

### Revisorer

Pontus Ohlsson    Auktoriserad revisor    Ernst & Young AB

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

### Avtal med leverantörer

El	Fortum
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Hiss	Schindler
Vatten och avfall	Stockholm VA
Ekonomisk förvaltning	SBC

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Ett lån på 16.498.939 kr lades om från 2023 11-01 ( extra amortering 1.000 .000 kr gjordes i aug)

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 2 % och hyrorna för garageplatser med 10% samt hyrorna för parkeringsplatser utomhus från 350 kr/månad till 500 kr/ månad.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 97 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 96 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 332 914	3 961 832	3 990 147	-
Resultat efter fin. poster	-2 759 293	-2 450 880	-2 427 518	-
Soliditet (%)	82	82	82	-
Yttre fond	675 811	538 141	400 471	-
Taxeringsvärde	177 382 000	177 382 000	134 782 000	-
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	714	700	700	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	75,6	81,0	80,5	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	11 829	12 126	12 542	-
Skuldsättning per kvm	9 601	9 842	10 179	-
Sparande per kvm	191	245	251	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	112	105	95	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	73	59	52	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	27	21	20	-
Energikostnad per kvm	211	184	167	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,94	1,03	1,05	-
Räntekänslighet	14,13	17,30	17,90	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Kostnader för el och vatten (totalt 573 454 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

## Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	213 360 000	-	-	213 360 000
Upplåtelseavgifter	53 340 000	-	-	53 340 000
Fond, yttre underhåll	538 141	-	137 670	675 811
Balanserat resultat	-5 723 210	-2 450 880	-137 670	-8 311 761
Årets resultat	-2 450 880	2 450 880	-2 759 293	-2 759 293
<b>Eget kapital</b>	<b>259 064 050</b>	<b>0</b>	<b>-2 759 293</b>	<b>256 304 757</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 174 091
Årets resultat	-2 759 293
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-137 670
<b>Totalt</b>	<b>-11 071 054</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-11 071 054</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	4 332 914	3 961 832
Övriga rörelseintäkter	3	147 729	2 231
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 480 643</b>	<b>3 964 063</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 113 357	-1 734 936
Övriga externa kostnader	8	-129 088	-139 253
Personalkostnader	9	-128 347	-124 142
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 840 504	-3 835 784
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 211 297</b>	<b>-5 834 114</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 730 654</b>	<b>-1 870 051</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		41 390	5 270
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 070 029	-586 100
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 028 639</b>	<b>-580 830</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-2 759 293</b>	<b>-2 450 880</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 759 293</b>	<b>-2 450 880</b>



## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 17	308 962 470	312 772 734
Maskiner och inventarier	12	30 230	60 470
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>308 992 700</b>	<b>312 833 204</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>308 992 700</b>	<b>312 833 204</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		5 358	19 963
Övriga fordringar	13	1 593 813	1 799 011
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	55 120	53 194
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 654 291</b>	<b>1 872 168</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 077 204	1 050 734
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 077 204</b>	<b>1 050 734</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 731 495</b>	<b>2 922 902</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>311 724 195</b>	<b>315 756 106</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		266 700 000	266 700 000
Fond för yttre underhåll		675 811	538 141
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>267 375 811</b>	<b>267 238 141</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-8 311 761	-5 723 210
Årets resultat		-2 759 293	-2 450 880
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-11 071 054</b>	<b>-8 174 091</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>256 304 757</b>	<b>259 064 050</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	0	37 783 587
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>37 783 587</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	54 282 526	17 860 742
Leverantörsskulder		142 220	147 654
Skatteskulder		74 131	61 640
Övriga kortfristiga skulder		28 700	29 333
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	891 861	809 100
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>55 419 438</b>	<b>18 908 469</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>311 724 195</b>	<b>315 756 106</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-1 730 654</b>	<b>-1 870 051</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	3 840 504	3 835 784
	<b>2 109 850</b>	<b>1 965 733</b>
Erhållen ränta	41 390	5 270
Erlagd ränta	-917 358	-617 192
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 233 882</b>	<b>1 353 811</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	31 627	104 911
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-63 486	333 613
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 202 023</b>	<b>1 792 335</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-62 728
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-62 728</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-1 361 803	-1 910 269
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-1 361 803</b>	<b>-1 910 269</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-159 780</b>	<b>-180 662</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 739 425</b>	<b>2 920 087</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 579 645</b>	<b>2 739 425</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Hemskogshöjden har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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, el, 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:

Maskiner och inventarier	20 %
Byggnad	0,83 - 10 %

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	3 276 567	3 212 247
Hysesintäkter garage	430 688	404 740
Hysesintäkter p-plats	19 520	16 660
Varmvatten	0	85 018
Varmvatten, moms	116 474	9 061
El, moms	457 036	221 762
Elintäkter laddstolpe	6 600	0
Elintäkter laddstolpe moms	3 920	0
Påminnelseavgift	480	0
Pantsättningsavgift	3 675	12 317
Överlåtelseavgift	6 565	0
Vidarefakturerade kostnader	11 395	0
Öres- och kronutjämnning	-5	28
<b>Summa</b>	<b>4 332 914</b>	<b>3 961 832</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	123 226	0
Övriga intäkter	0	2 231
Försäkringsersättning	24 503	0
<b>Summa</b>	<b>147 729</b>	<b>2 231</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	144 022	57 350
Fastighetsskötsel utöver avtal	339	3 952
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	9 159	11 625
Larm och bevakning	0	20 021
Städning enligt avtal	54 816	69 464
Hissbesiktning	4 638	3 816
Bevakning	0	6 431
Myndighetstillsyn	9 538	6 670
Gårdkostnader	3 009	0
Gemensamma utrymmen	15 978	2 625
Snöröjning/sandning	21 719	24 854
Serviceavtal	62 855	64 679
Mattvätt/Hyrmattor	37 145	33 436
Förbrukningsmaterial	19 792	16 548
<b>Summa</b>	<b>383 010</b>	<b>321 470</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	3 481	0
Trapphus/port/entr	-4 481	0
Dörrar och lås/porttele	34 301	25 089
Övriga gemensamma utrymmen	0	17 551
VVS	0	3 669
Värmeanläggning/undercentral	5 444	4 263
Ventilation	15 058	5 991
Elinstallationer	3 063	2 250
Tele/TV/bredband/porttelefon	5 034	263
Hissar	72 264	0
Mark/gård/utemiljö	7 394	0
Garage/parkering	15 881	0
<b>Summa</b>	<b>157 439</b>	<b>59 076</b>

### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	632 248	591 247
Uppvärmning	410 553	331 498
Vatten	152 332	120 401
Sophämtning/renhållning	89 773	95 013
<b>Summa</b>	<b>1 284 906</b>	<b>1 138 159</b>

### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	72 588	68 804
Bredband	181 594	113 607
Fastighetsskatt	33 820	33 820
<b>Summa</b>	<b>288 002</b>	<b>216 231</b>

### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	1 317	626
Tele- och datakommunikation	6 963	4 877
Inkassokostnader	3 446	1 030
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	120
Revisionsarvoden extern revisor	34 150	31 250
Styrelseomkostnader	0	5 000
Föreningskostnader	4 472	600
Förvaltningsarvode enl avtal	61 746	60 028
Överlåtelsekostnad	5 252	0
Pantsättningskostnad	2 625	0
Övriga förvaltningsarvoden	0	8 850
Korttidsinventarier	0	5 313
Administration	4 100	17 228
Konsultkostnader	5 019	4 331
<b>Summa</b>	<b>129 088</b>	<b>139 253</b>

### NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	101 000	96 600
Övriga arvoden	6 000	6 000
Arbetsgivaravgifter	21 347	21 542
<b>Summa</b>	<b>128 347</b>	<b>124 142</b>

### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	1 068 564	585 310
Dröjsmålsränta	33	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	1 432	790
<b>Summa</b>	<b>1 070 029</b>	<b>586 100</b>

<b>NOT 11, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	324 822 728	324 760 000
Årets inköp	0	62 728
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>324 822 728</b>	<b>324 822 728</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-12 049 994	-8 244 445
Årets avskrivning	-3 810 264	-3 805 549
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-15 860 258</b>	<b>-12 049 994</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>308 962 470</b>	<b>312 772 734</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>122 000 000</i>	<i>122 000 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	131 382 000	131 382 000
Taxeringsvärde mark	46 000 000	46 000 000
<b>Summa</b>	<b>177 382 000</b>	<b>177 382 000</b>

<b>NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	151 175	151 175
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>151 175</b>	<b>151 175</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-90 705	-60 470
Avskrivningar	-30 240	-30 235
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-120 945</b>	<b>-90 705</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>30 230</b>	<b>60 470</b>

<b>NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	606	51
Momsavräkning	90 266	48 013
Klientmedel	0	634 155
Övriga kortfristiga fordringar	500	62 256
Transaktionskonto	556 521	0
Borgo räntekonto	945 919	1 054 537
<b>Summa</b>	<b>1 593 813</b>	<b>1 799 011</b>



## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	24 072	24 072
Förutbet försäkr premier	31 048	29 122
<b>Summa</b>	<b>55 120</b>	<b>53 194</b>

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Stadshypotek AB	2024-07-30	0,59 %	18 784 649	19 095 870
Stadshypotek AB	2024-10-30	1,27 %	18 998 938	18 976 821
Stadshypotek AB	2024-02-01	4,64 %	16 498 939	17 571 638
<b>Summa</b>			<b>54 282 526</b>	<b>55 644 329</b>
Varav kortfristig del			54 282 526	17 860 742

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 52 352 346 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
Upplupna kostnader	0	460
Uppl kostnad Städning entrepr	4 568	4 375
Uppl kostn el	77 090	122 745
Uppl kostnad Värme	49 809	54 492
Uppl kostnad Extern revisor	21 025	30 000
Uppl kostn räntor	210 819	58 148
Uppl kostn vatten	27 026	24 354
Uppl kostnad Sophämtning	12 775	14 146
Uppl kostnad arvoden	102 600	96 600
Beräknade uppl. sociala avgifter	31 000	30 352
Förutbet hyror/avgifter	355 149	373 428
<b>Summa</b>	<b>891 861</b>	<b>809 100</b>

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	58 160 000	58 160 000

## **NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET**

---

Enligt styrelsens beslut 2023-11-06 höjdes årsavgifter och garage/parkeringsavgifter med 15 % från 2024-01-01.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Stockholm

---

Fredrik Lennmalm  
Ordförande

---

Tommy Torpman  
Kassör

---

Miguel Eliasson  
Sekreterare

---

Johan Werner  
Styrelseledamot

---

Kent Söderqvist  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

---

Pontus Ohlsson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
29.04.2024 11:12

SENT BY OWNER:  
Anna Edholm · 26.04.2024 14:22

DOCUMENT ID:  
BybdFhMKbC

ENVELOPE ID:  
B1xdFhzF-A-BybdFhMKbC

DOCUMENT NAME:  
Brf Hemskogshöjden, 769633-1748 - Årsredovisning 2023.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KENT SÖDERQVIST enskedeks@hotmail.com	Signed Authenticated	26.04.2024 14:39 26.04.2024 14:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1948/09/01) IP: 90.129.222.225
2. Tommy Torpman tommy.torpman@gmail.com	Signed Authenticated	26.04.2024 16:39 26.04.2024 16:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/02/16) IP: 91.128.144.71
3. Fredrik Edvard Lennmalm fredrik.lennmalm@haningestrand.se	Signed Authenticated	27.04.2024 08:24 26.04.2024 14:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/04/21) IP: 84.216.115.132
4. MIGUEL ELIASSON miguel.eliasson@gmail.com	Signed Authenticated	28.04.2024 11:52 28.04.2024 11:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/05/24) IP: 84.216.115.144
5. JOHAN WERNER johan.c.werner@hotmail.com	Signed Authenticated	29.04.2024 11:04 29.04.2024 11:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/01/08) IP: 217.213.71.177
6. PONTUS OHLSSON pontus.ohlsson@se.ey.com	Signed Authenticated	29.04.2024 11:12 29.04.2024 11:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/08/31) IP: 82.99.43.134

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hemskogshöjden, org.nr 769633-1748

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hemskogshöjden för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 2023 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.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 revisionsred 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 av Bostadsrättsföreningen Hemskogshöjden, för år 2023 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers 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.

### Revisorers ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen
- 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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.

Uppsala den dag som framgår från vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Pontus Ohlsson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

29.04.2024 11:12

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 26.04.2024 14:22

DOCUMENT ID:

r1QOK2fYZ0

ENVELOPE ID:

BJdK3GY-C-r1QOK2fYZ0

DOCUMENT NAME:

23 - RB Brf Hemskogshojden.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PONTUS OHLSSON	Signed	29.04.2024 11:12	eID	Swedish BankID (DOB: 1984/08/31)
pontus.ohlsson@se.ey.com	Authenticated	29.04.2024 11:11	Low	IP: 82.99.43.134

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed