



ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsföreningen Skogsdungen



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skogsdungen med säte i Malmö org.nr. 769631-7044 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2016. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-08-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Draken 11	2016-07-01	2016

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa Försäkring filial. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-11-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
76	p-platser	0
86	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 209
1	lokal, gästlägenhet	33
1	lokal, gemensamhetslokal	82
Totalt 164 objekt		6 324

Föreningens lägenheter fördelas på: 17 st 2 rok, 55 st 3 rok, 14 st 4 rok.



Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Malmö Draken GA:5	G:A		60 / 100	Infartsväg
Malmö Draken GA:3	G:A	717914-3883	33 / 111	Sektion i:sopsug, Ledningar för konsumtionsvatten(inklusive brandposter), Spillvatten(inklusive pumpstation samt yt-och dagvatten, Utebelysning, Tomrör, Miljöhus, Parkeringsplatser, Gångbanor, Planteringar samt ytor för lek och utevistelse mm sektion ii:körvägar

Totalt 2 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Simon Jönsson	Ordförande	2022-06-07	
Helene Krook	Ledamot	2021-06-14	
Adrian Dauti	Ledamot	2022-06-07	
Selma Blazevic	Ledamot	2022-06-07	
Bengt Sjöstrand	Suppleant	2022-06-07	
Viveca Jönsson	Suppleant	2020-06-05	2023-05-09
Per Idborg	Suppleant	2023-05-09	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Helene Krook - ledamot, Selma Blazevic - ledamot och Bengt Sjöstrand - suppleant.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Helene Krook, Adrian Dauti, Selma Blazevic och Simon Jönsson.

Revisorer har varit: Erik Mauritzson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Ernst & Young AB.

Valberedning har varit: Tommy Sjöstedt (sammankallande), Jörgen Palm samt Inger Jakobsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-06. På stämman deltog 32 närvarande varav 27 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +7%.

En förändring av årsavgiften med +9% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig över 20 år och redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-01-16.

Femårsbesiktning utförd. Majoriteten av åtgärderna är utförda.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2023	Kameraövervakning i samtliga trapphus/fastigheter

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Mindre åtgärder enligt underhållsplanen

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 129 och under året har det tillkommit 12 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 130.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	329	274	281	291	304
Skuldsättning, kr/kvm	16 705	16 895	17 085	17 275	17 464
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	16 705	16 895	17 085	17 275	17 464
Räntekänslighet, %	16	17	18	19	21
Energikostnad, kr/kvm	191	223	174	114	140
Årsavgifter, kr/kvm	1 027	1 023	939	902	827
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	99	99	99	91
Totala intäkter, kr/kvm	1 133	1 034	949	911	908
Nettoomsättning, tkr	6 925	6 470	5 938	5 703	5 228
Resultat efter finansiella poster, tkr	409	-233	-194	-22	61
Soliditet, %	57	57	57	57	56

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	144 433 000	0	0	144 433 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 469 807	0	547 000	2 016 807
S:a bundet eget kapital, kr	145 902 807	0	547 000	146 449 807
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 347 779	-233 387	-547 000	-3 128 166
Årets resultat, kr	-233 387	233 387	408 594	408 594
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 581 166	0	-138 406	-2 719 572
S:a eget kapital, kr	143 321 641	0	408 594	143 730 235

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 547 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-2 581 166
Årets resultat, kr	408 594
Reservation till underhållsfond, kr	-547 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 719 572

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-2 719 572

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 943 444	6 536 781
Övriga rörelseintäkter	3	224 319	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		7 167 763	6 536 781
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 192 903	-2 713 114
Övriga externa kostnader	5	-222 374	-219 909
Personalkostnader	6	-135 100	-125 112
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 895 984	-1 886 438
Summa rörelsekostnader		-4 446 360	-4 944 573
Rörelseresultat		2 721 403	1 592 208
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 553	3 802
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 318 362	-1 829 396
Summa finansiella poster		-2 312 809	-1 825 595
Årets resultat		408 594	-233 387

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	245 372 520	246 982 122
Summa materiella anläggningstillgångar		245 372 520	246 982 122
Summa anläggningstillgångar		245 372 520	246 982 122
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 610	282
Övriga fordringar	8	4 771 564	4 281 147
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	318 800	380 161
Summa kortfristiga fordringar		5 096 974	4 661 590
Summa omsättningstillgångar		5 096 974	4 661 590
SUMMA TILLGÅNGAR		250 469 494	251 643 712

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		144 433 000	144 433 000
Yttre fond		2 016 807	1 469 807
Summa bundet eget kapital		146 449 807	145 902 807
<i>Fritt eget kapital</i>			
Ansamlad förlust		-3 128 166	-2 347 779
Årets resultat		408 594	-233 387
Summa ansamlad förlust		-2 719 572	-2 581 166
Summa eget kapital		143 730 235	143 321 641
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 12	78 277 500	79 252 500
Summa långfristiga skulder		78 277 500	79 252 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 12	27 367 500	27 592 500
Leverantörsskulder		136 436	377 950
Övriga skulder		-4 394	-1 323
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	962 217	1 100 444
Summa kortfristiga skulder		28 461 759	29 069 571
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		250 469 494	251 643 712

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		408 594	-233 387
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 895 984	1 886 438
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		2 304 578	1 653 051
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-159 467	-80 633
Förändring av kortfristiga skulder		-382 813	291 515
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 762 299	1 863 933
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-286 382	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-286 382	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-1 200 000	-1 200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 200 000	-1 200 000
Årets kassaflöde		275 917	663 933
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		4 284 195	3 620 262
Likvida medel vid årets slut		4 560 112	4 284 195

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2)

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inventarier

Avskrivning sker plan enligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 125 år.

Kameraövervakning avskrivningstid 30 år.

Kassaflödesanalys

Klientmedelskonton klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2022.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Hysesintäkter garage och p-platser, moms	19 327	23 142
Hysesintäkter garage och p-platser ej moms	409 750	403 550
Årsavgifter bostäder	5 547 276	5 184 432
Varmvatten moms	87 117	84 041
El moms	592 268	514 155
Bredbandsabonnemang och IP telefoni, ej moms	269 352	260 653
Övriga intäkter	18 854	27 658
Gemensamhetslokal	-500	22 000
Gästrum / Övernattningsrum	0	17 150
	6 943 444	6 536 781

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Erhållna bidrag	208 389	0
Ersättning från försäkringsbolag	15 930	0
	224 319	0

Not 4 Drifts & underhållskostnader

	2023	2022
Löpande underhåll	102 630	154 162
Fastighetsskötsel och lokalvård	397 204	415 079
El	385 701	706 384
Uppvärmning	388 549	328 434
Vatten	432 011	375 438
Sophämtning	32 419	171 012
Gemensam utdebitering	136 562	156 142
Bredband	12 161	54 082
Kabel-tv	203 164	149 951
Fastighetsförsäkringar	102 502	87 489
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	33 750
Planerat UH VA/sanitet	0	81 193
	2 192 903	2 713 116

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Revisionsarvoden	35 300	22 000
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	118 048	107 448
Övriga kostnader	32 314	13 639
Underhållsplan	9 954	9 375
Överlåtelseavgift	9 190	15 665
Pantförskrivningsavgift	8 658	11 100
Avgifter för juridiska åtgärder	0	29 250
Konsultarvoden	8 910	11 432
	222 374	219 909

Not 6 Arvoden och ersättningar

	2023	2022
Arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvode	96 600	95 200
Förlorad arbetsförtjänst förtroendevalda	6 200	0
Sociala kostnader	32 300	29 912
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	135 100	125 112

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	232 456 125	232 456 125
Ingående anskaffningsvärden cykelskjul	133 945	133 945
Försäljningar/utrangeringar	286 382	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	232 876 452	232 590 070
Ingående avskrivningar	-9 298 245	-7 438 596
Ingående avskrivning cykelskjul	-53 578	-26 789
Årets avskrivningar	-1 869 195	-1 859 649
Årets avskrivningar cykelskjul	-26 789	-26 789
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 247 807	-9 351 823
Utgående redovisat värde	221 628 645	223 238 247
Taxeringsvärden byggnader	103 000 000	103 000 000
Taxeringsvärden mark	18 600 000	18 600 000
	121 600 000	121 600 000
Bokfört värde byggnader	221 628 645	223 238 247
Bokfört värde mark	23 743 875	23 743 875
	245 372 520	246 982 122

Not 8 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	211 452	452
Avräkningskonto HSB	4 560 112	4 284 195
	4 771 564	4 284 647

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	154 184	176 976
Övriga upplupna intäkter - IMD	164 616	203 185
	318 800	380 161

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank Hypotek	1,22	2024-03-25	26 467 500	26 767 500
Swedbank Hypotek	4,32	2025-03-25	26 392 500	26 692 500
Swedbank Hypotek	1,61	2031-03-25	26 392 500	26 692 500
Swedbank Hypotek	2,16	2025-03-25	26 392 500	26 692 500
			105 645 000	106 845 000

Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	112 170 000	112 170 000
	112 170 000	112 170 000

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

27 367 500 kr av föreningens lån har avtalstider med huvudförfallodag inom 12 månader.

Av den kortfristiga delen av lånen avser hela beloppet den faktiska amorteringen för året.

Även de kommande 2-5 åren är planerad amortering 1 200 000 kr per år.

Beräknad skuld om 5 år 99 645 000 kr

	2023-12-31	2022-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	27 367 500	27 592 500
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	78 277 500	79 252 500
	105 645 000	106 845 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förskottsbetalda avgifter och hyror	658 551	591 188
Beräknat arvode för revision	27 800	19 500
Övriga upplupna kostnader och förutbet. intäkter	720	99 919
Upplupna räntekostnader	169 314	246 644
Upplupen el	52 031	95 991
Upplupen värme	53 801	47 202
	962 217	1 100 444

Malmö

Simon Jönsson
Ordförande

Helene Krook

Selma Blazevic

Adrian Dauti

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

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Skogsdungen, org.nr 769631-7044

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skogsdungen för år 2023.

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 och kassaflöde 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 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 uppger, 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 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 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. 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 Brf Skogsdungen för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen
- 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.

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Skogsdungen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SIMON JÖNSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 16:15:24



SELMA BLAZEVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 18:34:07



HELENE KROOK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 18:17:54



ADRIAN DAUTI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-28 kl. 19:02:55



ERIK MAURITZSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 09:31:37



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Skogsdungen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ERIK MAURITZSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 09:31:19



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.