

Årsredovisning för
Brf Skogsvåningarna

769626-2422

Räkenskapsåret
2022-07-01 - 2023-06-30

Styrelsen för Brf Skogsvåningarna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30. Föreningen har sitt säte i Täby Kommun.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2013-04-18.

Upplåtelse får även omfatta mark. Föreningen äger marken för fastigheten Täby Radien 3. Föreningen är vid utgången av räkenskapsåret ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Täby Radien 3 på Ugglevägen 2-8 och består av 48 stycken lägenheter om totalt 3.396 kvm byggda år 2015 i området Ullna Strand invid Ullnasjön, Täby kommun.

Uppvärmning sker genom egen bergvärme. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Folksam. Det finns en ansvarsförsäkring för styrelsen.

Förvaltning

Styrelsen arbetar löpande i syfte att främja föreningens ekonomiska intressen. Vi har för avsikt att fortsatt vara kostnadseffektiva med bibehållen kvalitet.

Teknisk förvaltning - löpande underhåll leds av styrelsen samt via avrop genom Herbert Delfs Hantverksservice och genom lokala yrkesmän som vi knutit samarbete med i olika frågor.

Ekonomisk förvaltning finnes genom Norrorts Boservice AB.

Jouravtal vid akuta händelser finnes genom AB Snabba Ryck, Fastighetsjour och drift. VVS och Värmepump genom KG Karlsson rör AB.

Vidare finns leverantörsavtal avseende el, fibernät samt vatten.

Föreningens ekonomi

En avgiftshöjning gjordes för förhöjda energikostnader 2022 med 10 %.

En avgiftshöjning om fn. 53 % för andra kvartalet (Okt-Dec 2023) och framåt kommer behöva göras för att möta högre finansiella kostnader (räntor).

Styrelsen har aktivt under året förhandlat om avtal, arbetat med energieffektivisering samt haft uppföljningsmöten med medlemmarna gällande avgifterna framåt. Fokus framåt är att hitta en strategi där en korg av lån ska sprida risken att behöva göra stora avgiftsjusteringar i framtiden. Styrelsen ser inga självändamål med att hålla avgifterna på denna nivå och om det är möjligt att sänka avgiften så kommer det att göras men är avhängigt räntornas utveckling.

Avsättning för fastighetsunderhåll skall, enligt föreningens stadgar, göras årligen med minst 0,1 % av gällande taxeringsvärde.

Husen skrivs av på 120 år.

Fastighetsavgift utgår för närvarande inte.

Föreningen har ett bundet lån hos SBAB om 46.500.000 till en ränta av 0,53 %. Lånet löper ut 2023-11-14 och kommer då att omförhandlas.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

En avgiftshöjning om fn. 53 % för andra kvartalet (Okt-Dec 2023) och framåt kommer behöva göras för att möta högre finansiella kostnader (räntor).

Underhållsarbeten

Smärre underhåll utförs av fastighetsförvaltaren. Viktigare arbeten leds av styrelsen.

Styrelsen följer noga energiåtgången och arbetar med att upphandla bättre priser och energisparande åtgärder.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 66 (62) medlemmar. Under året har 3 (9) överlåtelser skett.

Styrelsen

Styrelsen har efter föreningsstämman den 8 december 2022 haft följande sammansättning:

Petter Düring	Ledamot, Ordförande
Inger Westman	Ledamot
Torbjörn Sjögren	Ledamot
Oliver Holmstedt	Ledamot (avgick 2023-02-22)
Loretto Leguisamo Norén	Suppleant
Birgitta Larsson	Suppleant (avgick 2023-06-20)

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har hållit 11 (8) protokollförda sammanträden.

För styrelsens medlemmar finns ansvarsförsäkring tecknad i Folksam.

Valberedning

Lars Andersson	Sammanställande
Olov Åberg	

Revisor

Johan Berglund	Berglunds Revision AB
----------------	-----------------------

Stadgar

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2017-12-07.

Förändring eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	116 515 000	1 833 467	-5 454 270	-714 531
Disposition av föregående års resultat		795 000	-1 509 531	714 531
Årets resultat				-28 883
Belopp vid årets utgång	116 515 000	2 628 467	-6 963 801	-28 883

Flerårsöversikt	2023-06-30	2022-06-30	2021-06-30	2020-06-30
Nettoomsättning	2 814 328	2 651 102	2 555 333	2 553 440
Resultat efter finansiella poster	-28 883	-714 531	-610 783	-757 933
Årsavgift/kvm bostadsyta (kr)	740	687	653	653
Lån/kvm bostadsyta (kr)	13 766	13 987	14 282	14 723
Vatten/kvm byggnadsyta (kr)	40	39	36	36
El/kvm byggnadsyta (kr)	233	182	129	92
Genomsnittlig låneränta (%)	0,53	0,53	1,24	1,67
Soliditet, %	70	70	70	69

Med bakgrund till byggnadernas ålder finner styrelsen inga behov för omfattande renoveringar inom närmaste åren, vilket kan ligga till grund för större utgifter.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel
balanserat resultat
årets resultat

-6 963 801
-28 883
-6 992 684

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll

795 000

I ny räkning överföres

-7 787 684
-6 992 684

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-07-01- 2023-06-30	2021-07-01- 2022-06-30
Intäkter			
Nettoomsättning	1	2 814 328	2 651 102
Övriga intäkter		139 584	26
Summa intäkter		2 953 912	2 651 128
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-1 509 907	-1 897 299
Övriga externa kostnader	3	-93 890	-84 667
Personalkostnader		-60 399	-60 158
Avskrivningar	4	-1 068 471	-1 068 471
Summa rörelsens kostnader		-2 732 667	-3 110 595
Rörelseresultat		221 245	-459 467
Finansiella poster			
Ränteintäkter		32	-
Räntekostnader		-250 160	-255 063
Summa finansiella poster		-250 128	-255 063
ÅRETS RESULTAT		-28 883	-714 531

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-06-30	2022-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och Mark	4	158 323 369	159 391 840
Summa materiella anläggningstillgångar		158 323 369	159 391 840
Summa anläggningstillgångar		158 323 369	159 391 840
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		41 036	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	69 077	54 788
Summa kortfristiga fordringar		110 113	54 789
Kassa och bank			
Bank		819 964	566 179
Summa kassa och bank		819 964	566 179
Summa omsättningstillgångar		930 077	620 968
SUMMA TILLGÅNGAR		159 253 446	160 012 808

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-06-30	2022-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		116 515 000	116 515 000
Fond för yttre underhåll		2 628 467	1 833 467
Summa bundet eget kapital		119 143 467	118 348 467
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 963 801	-5 454 270
Årets resultat		-28 883	-714 531
Summa fritt eget kapital		-6 992 684	-6 168 801
Summa eget kapital		112 150 783	112 179 666
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	46 750 000	47 500 000
Summa långfristiga skulder		46 750 000	47 500 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		66 951	37 498
Övriga skulder		4 675	1 275
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	281 037	294 369
Summa kortfristiga skulder		352 663	333 142
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		159 253 446	160 012 808

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2022-07-01- 2023-06-30	2021-07-01- 2022-06-30
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	221 245	-459 468
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 068 471	1 068 471
Betald ränta	-250 128	-255 063
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 039 588	353 940
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-55 322	-1 032
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	19 520	-2 316
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 003 786	350 592
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-750 000	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-750 000	-1 000 000
Årets kassaflöde	253 786	-649 408
Likvida medel vid årets början	566 178	1 215 586
Likvida medel vid årets slut	819 964	566 178

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

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

Anläggningstillgångar

Föreningens materiella anläggningstillgångar består främst av byggnad och mark. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivning på byggnad sker enligt en linjär avskrivningsplan och har påbörjats efter avräkningsdagen.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 120 år

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

Not 1 Nettoomsättning

	2023-06-30	2022-06-30
Årsavgifter bostäder	2 511 553	2 331 504
Hysesintäkter parkering	302 775	313 663
El parkering	-	5 935
	2 814 328	2 651 102

Not 2 Driftskostnader

Reparation och underhåll	102 550	547 812
Fastighetsskötsel	31 750	84 869
Snöröjning / sandning	70 813	54 438
Städning	56 704	89 320
Trädgårdsskötsel	9 946	1 937
Hissar	50 115	85 267
Kabel TV och bredband	157 854	161 394
El	792 600	619 030
Vatten	134 876	130 885
Sophämtning	72 933	73 513
Fastighetsförsäkring	28 965	48 034
Övriga kostnader fastighet	801	800
	1 509 907	1 897 299

Not 3 Övriga externa kostnader

	2023-06-30	2022-06-30
Administrationskostnader	7 703	4 755
Revision	23 625	21 875
Ekonomisk förvaltning	51 720	48 464
Bankkostnader	4 937	3 738
Medlemsavgifter	5 905	5 835
	93 890	84 667

Not 4 Byggnad och Mark

Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Ingående anskaffningsvärde byggnad	128 216 535	128 216 535
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	128 216 535	128 216 535
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
Ingående avskrivningar enligt plan	-7 123 140	-6 054 669
Årets avskrivningar enligt plan	-1 068 471	-1 068 471
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-8 191 611	-7 123 140
Utgående planenligt restvärde byggnad	120 024 924	121 093 395
Utgående planenligt restvärde mark	38 298 445	38 298 445
Utgående restvärde Byggnad och Mark	158 323 369	159 391 840
<i>Taxeringsvärde byggnader</i>	<i>81 000 000</i>	<i>81 000 000</i>
<i>Taxeringsvärde mark</i>	<i>26 000 000</i>	<i>26 000 000</i>
	107 000 000	107 000 000

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Försäkring	25 929	16 233
Telia	24 897	24 897
Övriga interimfordringar	18 251	13 659
	69 077	54 789

Not 6 Långfristiga skulder

SBAB	Ränta 0,53 %	Villkor 2023-11-14	46 750 000	47 500 000
			46 750 000	47 500 000
<i>Fastighetsinteckningar</i>			97 333 000	97 333 000
<i>Ansvarsförbindelser</i>			<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
EI	20 299	31 782
Revisionsarvode	25 000	25 000
Övriga upplupna kostnader	930	10 096
Förinbetalda avgifter och hyror	234 808	227 491
	281 037	294 369

Täby den

Petter Düring
Ordförande

Inger Westman
Ledamot

Torbjörn Sjögren
Ledamot

Loretto Leguisamo Norén
Suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats den

Johan Berglund
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Skogsvåningarna, org.nr 769626-2422

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022-07-01-2023-06-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina (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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Skogsvåningarna för räkenskapsår 2022-07-01-2023-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Täby den

Johan Berglund

Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Johan Berglund
Företag: 5591855472
Befattning: Auktoriserad revisor
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2023-11-22 08:35:32 GMT+01:00
Transaktions-ID: 1ba5d1955a0843aaa75dcfd87f812c60