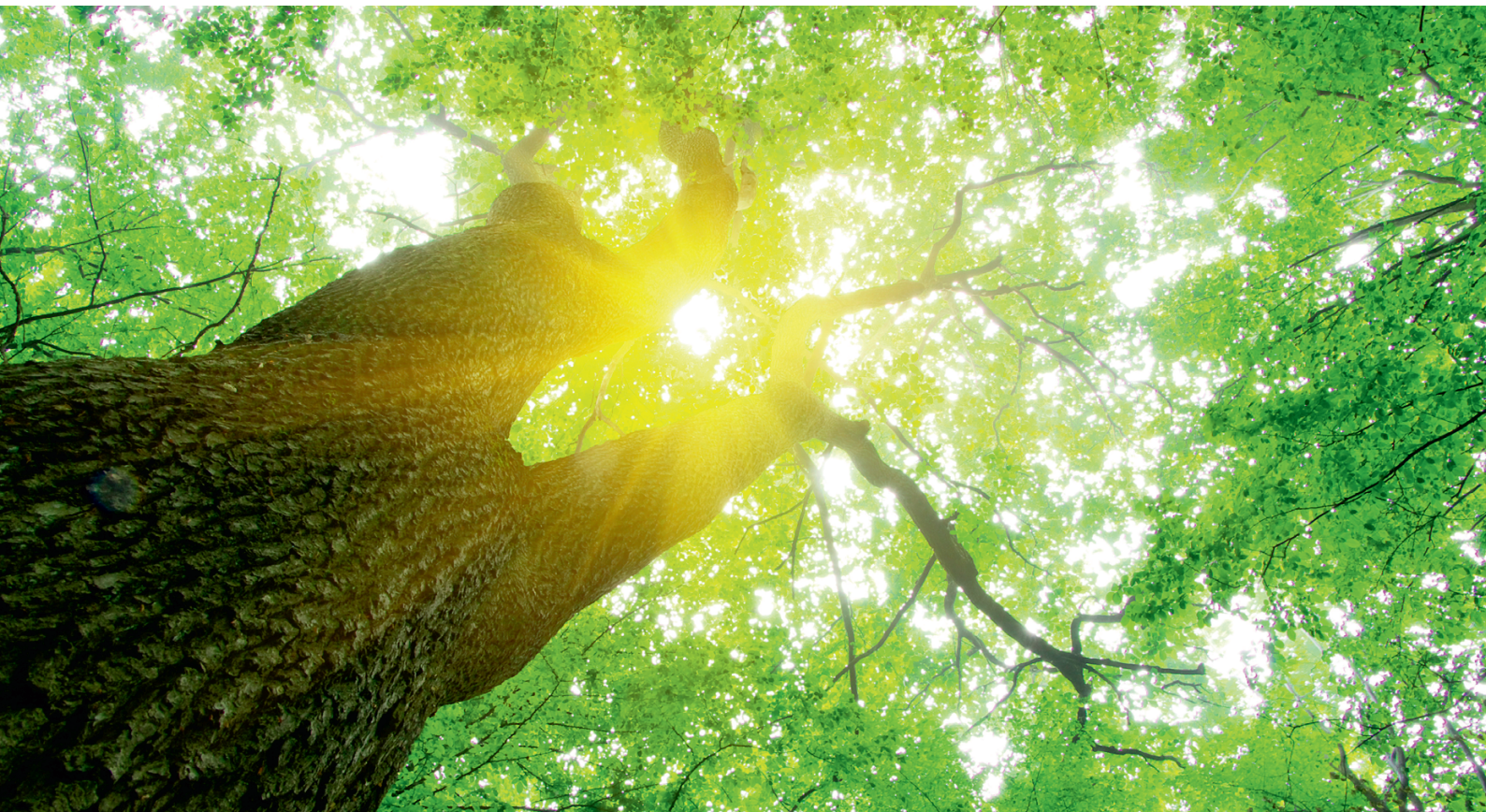




2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Skogshöjden i Uttran



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 dessa 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. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den 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. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

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 utbildningen 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. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Skogshöjden i Uttran

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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.

- 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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 till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-10-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-07-08 och nuvarande stadgar registrerades 2018-07-16 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Botkyrka.

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

Styrelsen

Daniel Fagerström	Ordförande
Mattias Alatalo	Ledamot
Ulla Österlund	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisor

Annelie Finnberg Skoog	Ordinarie Extern	Ernst & Young
------------------------	------------------	---------------

Valberedning

Lilian Widlund

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-21.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Storstugan 3	2016	Botkyrka

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 2016 och består av 2 flerbostadshus.

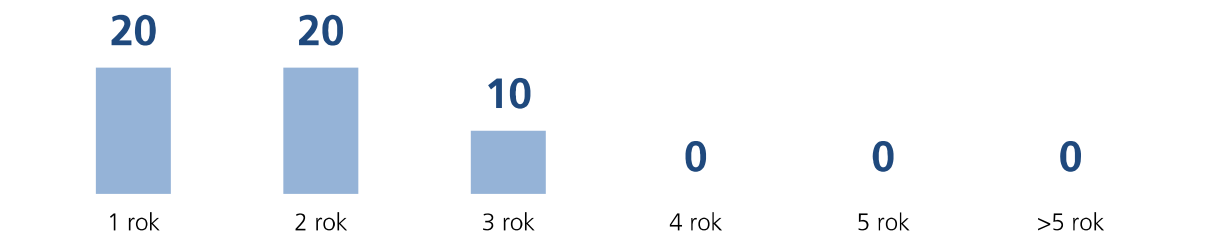
Värdeåret är 2017.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 195 m², varav 2 330 m² utgör boyta och 1 865 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 50 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Garage	1 865 m ²	2026-02-28

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
TEKNISK FÖRVALTNING	SBC
MEDLEMSKAP	BOSTADSRÄTTERNA
REVISION	EY (Ernst & Young)
STÖRNINGSJOUR	SECURITAS
JURIDIK	HALLQVISTS ADVOKATBYRÅ BOSTADSJURISTERNA AB
ADMINISTRATION FÖR GARAGE	UTTRANS FÖRVALTNING (LILJESTRAND)

Föreningens ekonomi

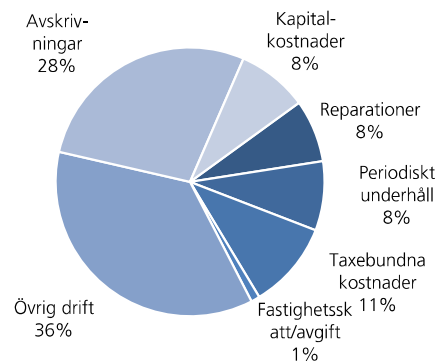
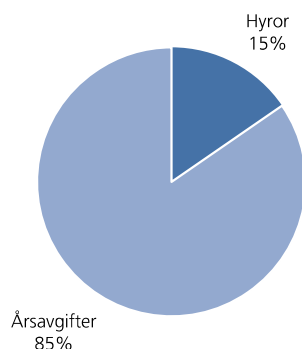
I samband med att solcellspanelerna installerades tog föreningen upp nya gröna lån hos SBAB. Våra solpaneler har en beräknad återbetalningstid på ca 7 år.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2022 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2025.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	695 536	890 662
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 848 302	1 860 356
Finansiella intäkter	278	0
Minskning kortfristiga fordringar	8 773	0
Ökning av långfristiga skulder	2 772 003	1 102 967
Ökning av kortfristiga skulder	0	312 203
	4 629 355	3 275 526
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 009 608	2 463 560
Finansiella kostnader	404 336	387 573
Ökning av materiella anläggningstillgångar	428 475	567 575
Ökning av kortfristiga fordringar	0	51 943
Minskning av kortfristiga skulder	72 699	0
	3 915 118	3 470 651
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 409 774	695 536
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	714 238	-195 125

*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 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi slutförde under året installationen av våra solceller, detta medförde att vi också landade på en energiklass C från tidigare F. Detta har medfört besparingar för vår förening, samt att vi har fast elpris som gjort att vår ekonomi har enklare att planera och budgetera även under en pågående europeisk energikris.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 50 st
Medlemslokaler: 1 st
Överlåtelse under året: 10 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 62
Tillkommande medlemmar: 15
Avgående medlemmar: 15
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 62

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	678	678	678	678
Hyror/m ² hyresrättsyta	131	129	96	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	17 040	15 851	15 377	15 406
Elkostnad/m ² totalyta	25	33	32	19
Värmekostnad/m ² totalyta	55	52	47	53
Vattenkostnad/m ² totalyta	21	18	15	14
Kapitalkostnader/m ² totalyta	96	92	95	82
Soliditet (%)	70	72	73	73
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 887	-2 298	-1 310	-959
Nettoomsättning (tkr)	1 844	1 860	1 789	1 916

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 330 m² bostäder och 1 865 m² lokaler.

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	100 610 000	0	0	100 610 000
Fond för yttre underhåll	147 000	147 000	-372 922	372 922
S:a bundet eget kapital	100 757 000	147 000	-372 922	100 982 922
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-5 124 800	-147 000	-1 925 256	-3 052 544
Årets resultat	-2 886 907	-2 886 907	2 298 178	-2 298 178
S:a ansamlad förlust	-8 011 708	-3 033 907	372 922	-5 350 722
S:a eget kapital	92 745 292	-2 886 907	0	95 632 200

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 886 907
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 977 800
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-147 000
summa balanserat resultat	-8 011 707
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråkats	147 000
att i ny räkning överförs	-7 864 707

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 844 257	1 860 356
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 045	0
Summa rörelseintäkter		1 848 302	1 860 356
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 137 297	-1 912 760
Övriga externa kostnader	Not 5	-752 759	-431 248
Personalkostnader	Not 6	-119 552	-119 552
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 321 543	-1 307 401
Summa rörelsekostnader		-4 331 151	-3 770 962
RÖRELSERESULTAT		-2 482 850	-1 910 605
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		278	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-404 336	-387 573
Summa finansiella poster		-404 058	-387 573
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 886 907	-2 298 178
ÅRETS RESULTAT		-2 886 907	-2 298 178

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,14	131 566 383	131 891 876
Pågående byggnation	Not 9	0	567 575
Summa materiella anläggningstillgångar		131 566 383	132 459 451
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		131 566 383	132 459 451
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		964	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 460 381	746 913
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	5 191	14 881
Summa kortfristiga fordringar		1 466 536	761 794
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 431	708
Summa kassa och bank		1 431	708
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 467 967	762 502
SUMMA TILLGÅNGAR		133 034 350	133 221 953

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		100 610 000	100 610 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	147 000	372 922
Summa bundet eget kapital		100 757 000	100 982 922
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 124 800	-3 052 544
Årets resultat		-2 886 907	-2 298 178
Summa ansamlad förlust		-8 011 708	-5 350 722
SUMMA EGET KAPITAL		92 745 292	95 632 200
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	1 400 000	11 893 781
Summa långfristiga skulder		1 400 000	11 893 781
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	38 304 030	25 038 246
Leverantörsskulder		213 781	335 223
Skatteskulder		104 000	104 000
Övriga skulder		5 308	23 374
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	261 939	195 129
Summa kortfristiga skulder		38 889 058	25 695 973
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		133 034 350	133 221 953

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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 belåning har bekräftats hos bank.

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Stomme och grund	120 år	120 år
Yttertak	40 år	40 år
Fasad	50 år	50 år
Fönster	50 år	50 år
Stomkomplettering	120 år	120 år
Stammar	60 år	60 år
Ventilation	25 år	25 år
El	40 år	40 år
Hiss	25 år	25 år
Solceller	25 år	-

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	1 578 958	1 580 881
Årsavgifter - bortfall	-18 414	0
Hyror lokaler momspliktiga	243 578	239 949
Hyror förråd	40 244	39 644
Öresutjämning	-108	-117
	1 844 257	1 860 356

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Övriga intäkter	4 045	0
		4 045	0
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	0	33 100
	Fastighetskötsel beställning	29 987	33 579
	Fastighetskötsel gård entreprenad	211 178	34 219
	Fastighetskötsel gård beställning	164 770	17 050
	Snöröjning/sandning	96 449	47 767
	Städning entreprenad	48 753	0
	Städning enligt beställning	0	14 499
	Mattvätt/Hyrmattor	22 165	16 239
	Hissbesiktning	2 750	3 356
	Myndighetstillsyn	57 620	0
	Bevakning	28 605	46 156
	Gemensamma utrymmen	35 223	16 213
	Garage/parkering	2 980	0
	Sophantering	0	1 924
	Gård	4 787	0
	Serviceavtal	55 335	9 955
	Förbrukningsmateriel	9 541	22 669
	Teleport/hissanläggning	5 450	0
	Störningsjour och larm	0	13 570
	Brandskydd	0	9 726
		775 593	320 022
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	1 600	0
	Gemensamma utrymmen	0	1 038
	Sopphantering/återvinning	0	359
	Entré/trapphus	18 669	20 995
	Lås	11 399	9 709
	Installationer	5 569	0
	VVS	56 372	31 934
	Värmeanläggning/undercentral	21 546	27 519
	Ventilation	24 347	8 921
	Elinstallationer	22 690	53 999
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	12 102	24 817
	Hiss	11 632	8 835
	Tak	0	5 031
	Fasad	0	719
	Balkonger/altaner	0	5 083
	Mark/gård/utemiljö	17 233	11 373
	Garage/parkering	563	7 414
	Vattenskada	151 566	0
		355 288	217 746
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	37 354
	Installationer	0	30 029
	Värmeanläggning	0	34 880
	Mark/gård/utemiljö	393 040	656 910
		393 040	759 173

Not 4 fortsättning		2021	2020
Taxebundna kostnader			
El		105 841	139 565
Värme		229 820	216 893
Vatten		86 798	76 741
Sophämtning/renhållning		76 212	70 548
		498 671	503 747
Övriga driftkostnader			
Försäkring		47 700	45 001
Kabel-TV		6 130	6 196
Bredband		8 876	8 876
		62 706	60 073
Fastighetsskatt/Kommunal avgift		52 000	52 000
TOTALT DRIFTKOSTNADER		2 137 297	1 912 760
<hr/>			
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		2021	2020
Tele- och datakommunikation		22 847	12 485
Juridiska åtgärder		197 120	48 788
Inkassering avgift/hyra		1 647	1 350
Revisionsarvode extern revisor		19 888	19 313
Föreningskostnader		20 450	22 782
Fritids- och trivselkostnader		644	900
Studieverksamhet		5 000	0
Förvaltningsarvode		226 354	253 420
Förvaltningsarvoden övriga		24 997	0
Administration		17 704	8 446
Korttidsinventarier		65 735	0
Konsultarvode		145 523	57 975
Bostadsrätterna Sverige Ek För		4 850	5 790
		752 759	431 248
<hr/>			
Not 6 PERSONALKOSTNADER		2021	2020
Anställda och personalkostnader			
Föreningen har inte haft någon anställd.			
Följande ersättningar har utgått			
Styrelse och internrevisor		90 970	90 970
Sociala kostnader		28 582	28 582
		119 552	119 552

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Stomme och grund K3	688 763	691 529
	Yttertak K3	55 322	55 322
	Fasader/balkonger K3	88 516	88 516
	Fönster/dörrar och portar K3	44 258	44 258
	Stomkomplettering förening K3	9 183	9 171
	Stamledningar VA K3	147 821	147 526
	Luftbehandlingssystem K3	88 516	88 516
	Förbättringar	16 601	0
	Fastighetsel inkl. svagström K3	138 306	138 306
	Hissar K3	44 258	44 258
		1 321 543	1 307 401

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	136 610 000	136 610 000
	Nyanskaffningar	996 050	0
	Utgående anskaffningsvärde	137 606 050	136 610 000
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 718 124	-3 410 723
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 321 543	-1 307 401
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 039 667	-4 718 124
	Planenligt restvärde vid årets slut	131 566 383	131 891 876
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	25 965 400	25 965 400
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	41 200 000	41 200 000
	Taxeringsvärde mark	7 800 000	7 800 000
		49 000 000	49 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	43 800 000	43 800 000
	Lokaler	5 200 000	5 200 000
		49 000 000	49 000 000

Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2021-12-31	2020-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	0	567 575
		0	567 575
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	52 038	52 085
	Klientmedel hos SBC	561 066	694 828
	Räntekonto hos SBC	847 278	0
		1 460 381	746 913
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Bevakning	0	10 031
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 900	4 850
	Ränta	291	0
		5 191	14 881
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	372 922	300 010
	Reservering enligt stadgar	147 000	147 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-372 922	-74 088
	Vid årets slut	147 000	372 922

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
SBAB	0,720 %	11 893 010	11 919 009	2022-04-06
SBAB	1,190 %	11 893 010	11 919 009	2022-03-08
SBAB	0,680 %	11 893 010	11 919 009	2022-03-18
SBAB	0,700 %	937 500	987 500	2022-10-20
SBAB	0,700 %	137 500	187 500	2022-10-20
SBAB	1,120 %	1 450 000	0	2026-01-12
SBAB	0,690 %	1 500 000	0	2022-11-01
Summa skulder till kreditinstitut		39 704 030	36 932 027	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-38 304 030	-25 038 246	
		1 400 000	11 893 781	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 38 294 290 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 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	39 762 000	37 000 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
Städning entreprenad	8 813	0
El	12 685	11 742
Värme	42 832	20 423
Ränta	0	215
Avgifter och hyror	187 788	162 749
Fastighetsskötsel beställning	4 592	0
Konsultarvode	5 229	0
	261 939	195 129

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under året har vi återigen sett över våra avtal och ersatt SBC:s rekommenderade städbolag till ett lokalt i vårt område. Även trädgårdsavtal har flyttats från SBC:s rekommenderade bolag till PEAB TRÄDGÅRD.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

Botkyrka den / 2022

Daniel Fagerström
Ordförande

Mattias Alatalo
Ledamot

Ulla Österlund
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Annelie Finnberg Skoog
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skogshöjden i Uttran, org.nr 769630-9215

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skogshöjden i Uttran för räkenskapsåret 2021.

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 2021 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 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 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 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 äsidosättande 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 Skogshöjden i Uttran för räkenskapsåret 2021 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 *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 trygghetssätt.

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
- 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 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 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.

Västerås den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Annelie Finnberg Skoog
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över 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