

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

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

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

En välskött bostadsrättsförening

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

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

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

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

Utbildning i styrelsearbete

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

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

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

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

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Skogsstigen 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2021 och 2070.
- 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 att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-08-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-12-20 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-17 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Samfälligheten Norra Draken 17. Föreningens andel är 33 procent. Samfälligheten förvaltar samfälligheten förvaltar 2 miljöhus, innegårdar, fördröjningsmagasin matavfall och restavfall.

Styrelsen

Anna Eriksson	Ordförande	
Cecilia Lundvall	Sekreterare	
Jonathan Jönsson	Ledamot	Avgår
Rolf Jönsson	Ledamot	
Eva Kladaric	Ledamot	
Per Johansson	Suppleant	Avgår
Maria Ziethén	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Per Johansson och Jonathan Jönsson.

Styrelsen har under året avhållit 21 protokollförda sammanträden.

Revisor

Håkan Ekstrand

Ordinarie Extern

Faktor AB

Valberedning

Styrelsen Styrelsen

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-01.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Draken 17	2018	Malmö

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 2018 - 0 och består av 1 flerbostadshus.

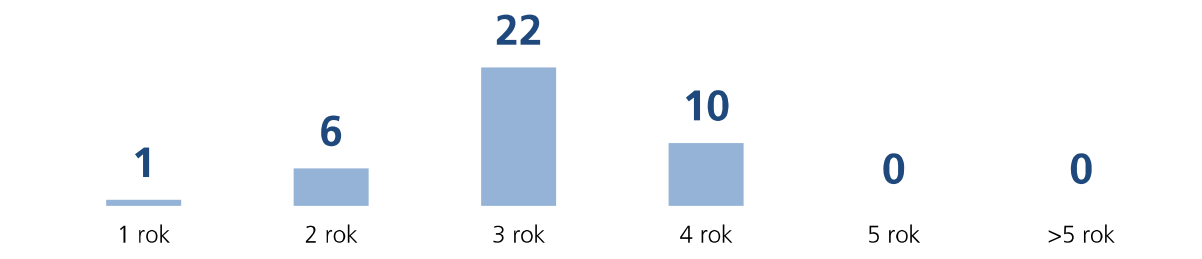
Värdeåret är 2018.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 760 m², varav 2 760 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 39 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen

Källare med cykelförråd samt
lägenhetsförråd
Hiss och trappa och entré
Barnvagnsförråd

Kommentar

stor del ombyggd till styrelserum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades Underhållsplan uppdateras med åtgärder av styrelsen.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Besiktning av hiss	2022	12 000 kr invändigt
Myndighetsbesiktning		
Filterbyte ventilationsaggregat	2021 - 2022	12 000 kr, intervall 1 år, enligt underhållsplan, har utförts av Climat80 2022-09-29
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av leksand	2023	8000 kr borde ingå i betalning av 12 000 kr/månad till samfälligheten, intervall 2 år, utvändigt, mark.
Elbesiktning 2000–5000 kvm	2023	13 000 kr, intervall 4 år, allmänna utrymmen/lägenheter
Omläggning grus, handläggning gångbana 50 - 200 kvm	2023	12 000 kr, intervall 4 år, utvändigt, borde ingå i betalning 12 000 kr/månad till samfälligheten
Besiktning av brandsäkerhet 2000–5000 kvm, myndighetsbesiktning	2023	11 000 kr, intervall 4 år, allmänna utrymmen/lägenheter
OVK - FTX Myndighetsbesiktning	2023	39 000 kr, intervall 3 år, allmänna utrymmen/lägenheter
Uppdatering av underhållsplan	2023	12 000 kr, intervall 1 år, allmänna utrymmen/lägenheter
Besiktning hiss	2023	12 000 kr, intervall 1 år, allmänna utrymmen, invändigt
Myndighetsbesiktning		
Byte temperaturgivare	2024	6 000 kr, intervall 5 år, installationer undercentral
Filterbyte ventilationsaggregat	2024	12 000 kr, intervall 1 år, allmänna utrymmen/lägenheter
Uppdatering av underhållsplan, myndighetsbesiktning	2024	12 000 kr, intervall 1 år, allmänna utrymmen/lägenheter
Besiktning av hiss, myndighetsbesiktning	2024	12 000 kr, intervall 1 år, allmänna utrymmen
Soprum - grovsopor fasader	2025	400 kr borde ingå i betalning till samfälligheten 12 000 kr/månad, utvändigt.
OVK - FTX Myndighetsbesiktning	2025	42 000 kr, intervall 3 år, allmänna utrymmen/lägenheter
Uppdatering av underhållsplan, myndighetsbesiktning	2025	12 000 kr, intervall 1 år
Slamspolning - spillvatten	2025	48 000 kr borde ingå i betalning till samfälligheten 12 000 kr/månad, intervall 6 år, allmänna utrymmen/lägenheter

Omplantering av buskar 20% av bruttoyta	2025	59 000 kr borde ingå i betalning till samfälligheten 12 000 kr/månad intervall 6 år, utvändigt mark
Beskärning buskar	2025	13 000 kr borde ingå i betalning till samfälligheten 12 000 kr/månad, intervall 3 år, utvändigt, mark
Besiktning hiss, myndighetsbesiktning	2025	12 000 kr, intervall 1 år, invändigt, allmänna utrymmen
Filterbyte ventilationsaggregat	2025	12 000 kr, intervall 1 år
Byte av leksand	2025	9 000 kr borde ingå i betalning till samfälligheten 12 000 kr/månad, intervall 2 år, utvändigt, mark

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel	Hagtorns Fastighetservice invändigt/Samfällighet Norra Draken 17 med vald leverantör utvändigt skötsel, mark
Nyttjandeavtal Parkering	APCOA Parking
Trädgård	Samfällighet Norra Draken 17 med vald leverantör
Sophantering & återvinning	Samfällighet Norra Draken 17 med vald leverantör Ragnsells AB, VASYD AB
Internet & TV	Tele2
Ekonomisk förvaltning, Kravhanterings administration	SBC Sv Bostadsrättcentrum
Faktura el	E-on försäljning Sverige AB
Faktura Vatten och avlopp	VA SYD
Elektroniska bankgirobetalningar, Filöverföring till BGC	Handelsbanken
Larmmottagningsavgift	Kone Hissar AB
Försäkring	Trygg Hansa
delfakturering av gemensamma kostnader för skogsstigen 1,2 och 3	Samfällighet Norra Draken 17 (innan Brf Skogsstigen 1)
Copys swede avgift avseende SVT, bredband	Tele2
BRFNET hemsida årsavgift, Loopias domänavgift	BRF Svenska virtuella system AB
Räntor och amorteringar, inkl. avgift	Swedbank hypotek AB
Revision av BRF Skogsstigen 2, Håkan Ekstrand	Faktor
Styrelseändring	Bolagsverket
Återkommande besiktning av personhiss S639769	Kiwa Inspecta AB
Mättjänst (el, vatten)	BK AB Boende Komfort AB
Ventilation service filterbyte m.m.	Climat80

Hållbarhetsinformation

Föreningen har utsett en hållbarhetsansvarig i styrelsen. Denne ansvarar för att säkerställa att föreningen tar hänsyn till miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet.

Under det kommande året planerar styrelsen att gå en hållbarhetsutbildning i syfte att skapa goda förutsättningar att bedriva arbetet på ett effektivt och framgångsrikt sätt.

Föreningens fastighet(er) drivs av 100 % förnybar energi.

Föreningen har solcellspaneler.

Föreningen har gjort en energikartläggning för att ta reda på hur vi kan effektivisera vår energianvändning.

Föreningen har energisnåla vitvaror i våra gemensamma utrymmen.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmanar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Vid val av leverantörer ställer föreningen krav på aktivt hållbarhetsarbete. Vi vill uppmantra vår omgivning att öka sitt ansvarstagande. Kraven kan handla om att leverantören aktivt ska minska klimatpåverkan och säkerställa goda arbetsvillkor för sina medarbetare.

Våra gemensamma utrymmen och miljöer är handikapps- och åldersanpassade.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 58 % kvinnor och 42 % män.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

Styrelsen planerar att upprätta en hållbarhetsplan med tydliga mål för kommande år.

Övrig information

Brf Skogsstigen 2

Extra kostnader har drabbat oss på grund av följande:

Störningsärenden med buller när störningsjouren har fått rycka ut under två tillfällen.

Extra tömningar av avfall som ställs på golvet i miljöhusen.

Så var snäll och var ordningsamma i miljöhusen samt stör inte grannar för besparingar av kostnader för oss alla.

Minska elförbrukningen för bättre ekonomi:

Föreningens medlemmar uppmanas att minska elförbrukningen då föreningen har betalat mellanskillnader för elkostnader till EON. För hållbarhetsarbetets skull så uppmanas medlemmar att spara på energi och el, tyvärr skenar kostnaderna i väg.

Energirådgivare har varit på plats och de ansåg att vi har energieffektiva system i vår fastighet baserat på energideklarationen.

Grannsamverkan för minskad brottslig verksamhet:

Det har skett inbrott i en av våra medlemmars lägenhet. Så styrelsen avser att ta reda på information om grannsamverkan med förhoppning om minskning av brottslig verksamhet i fastigheten. Brf Skogsstigen 2 får betala för självrisk i vår försäkring när det sker inbrott utvändigt hos våra medlemmar

Föreningens ekonomi

Flerårsbudget Brf Skogsstigen 2 version 2 upprättades 2022–08 av Ulf Wetterberg SBC och som gällde åren 2022–2031. Enligt flerårsbudgeten behöver avsättning till underhåll vara 828 000 kr per år för att täcka de långsiktiga behoven av underhåll över tid.

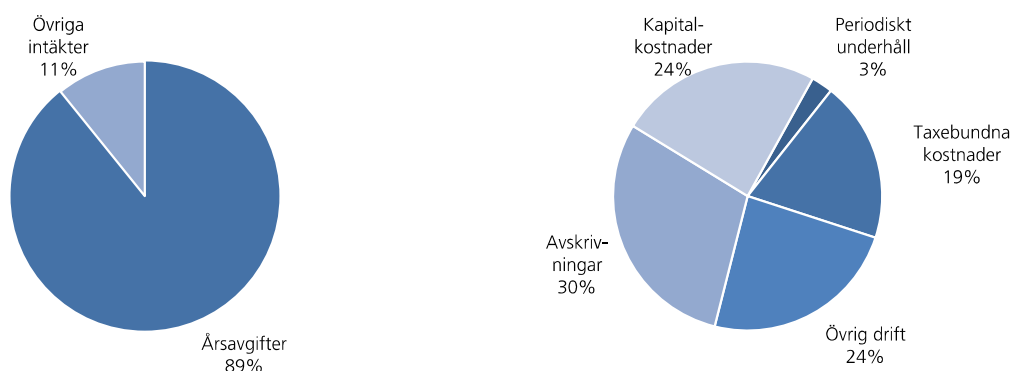
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifter på grund av ökade omkostnader med 6% i februari 2023.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2022 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2031.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	982 260	1 261 373
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 368 173	2 360 565
Finansiella intäkter	2 131	118
Ökning av kortfristiga skulder	0	34 113
	2 370 303	2 394 797
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 254 614	1 110 598
Finansiella kostnader	654 308	488 280
Ökning av kortfristiga fordringar	68 957	35 032
Minskning av långfristiga skulder	540 000	1 040 000
Minskning av kortfristiga skulder	17 989	0
	2 535 868	2 673 910
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	816 696	982 260
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-165 564	-279 113

*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 1 519 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Undersållsplan kommer att följas med ekonomiska åtaganden för underhåll av fastigheten.

Enligt flerårsbudget, version 2 från SBC Ulf Wetterberg upprättad 2022–08 så behöver avsättning vara 828 000 kr per år för att täcka underhållskostnader långsiktigt på fastigheten. Det innebär att höjningar av årsavgifter kommer att ske.

Under avsnitt teknisk status finns uppgifter om vad som ska underhållas närmaste åren, när och med vilket intervall samt antaganden om kostnader.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 39 st

Överlåtelser under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 56

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 54

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	765	748	741	489
Lån/m ² bostadsrättsyta	14 174	14 370	14 746	14 942
Elkostnad/m ² totalyta	82	54	43	25
Värmekostnad/m ² totalyta	62	59	37	27
Vattenkostnad/m ² totalyta	38	30	29	27
Kapitalkostnader/m ² totalyta	237	177	186	122
Soliditet (%)	64	63	63	63
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-340	-40	113	53
Nettoomsättning (tkr)	2 339	2 259	2 206	1 467

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 760 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	69 490 000	0	0	69 490 000
Fond för yttre underhåll	969 600	828 000	0	141 600
S:a bundet eget kapital	70 459 600	828 000	0	69 631 600
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-845 339	-828 000	-39 766	22 428
Årets resultat	-340 190	-340 190	39 766	-39 766
S:a fritt eget kapital	-1 185 529	-1 168 190	0	-17 339
S:a eget kapital	69 274 071	-340 190	0	69 614 261

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-340 190
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-17 339
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-828 000
summa balanserat resultat	-1 185 529

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

68 000
-1 117 529

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 338 578	2 259 453
Övriga rörelseintäkter	Not 3	29 595	101 112
Summa rörelseintäkter		2 368 173	2 360 565
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 061 463	-861 076
Övriga externa kostnader	Not 5	-131 801	-189 228
Personalkostnader	Not 6	-61 350	-60 294
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-801 572	-801 572
Summa rörelsekostnader		-2 056 185	-1 912 169
RÖRELSERESULTAT		311 987	448 396
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 131	118
Räntekostnader och liknande resultatposter		-654 308	-488 280
Summa finansiella poster		-652 177	-488 162
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-340 190	-39 766
ÅRETS RESULTAT		-340 190	-39 766

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,12	107 844 106	108 645 678
Summa materiella anläggningstillgångar	107 844 106	108 645 678
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	107 844 106	108 645 678
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	43 001	13 780
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	841 544	970 665
Summa kortfristiga fordringar	884 545	984 445
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	44 324	41 031
Summa kassa och bank	44 324	41 031
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	928 870	1 025 477
SUMMA TILLGÅNGAR	108 772 976	109 671 155

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		69 490 000	69 490 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	969 600	141 600
Summa bundet eget kapital		70 459 600	69 631 600
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-845 339	22 428
Årets resultat		-340 190	-39 766
Summa fritt eget kapital		-1 185 529	-17 339
SUMMA EGET KAPITAL		69 274 071	69 614 261
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	38 580 000	15 816 500
Summa långfristiga skulder		38 580 000	15 816 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	540 000	23 843 500
Leverantörsskulder		66 835	80 380
Övriga skulder		2 624	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	309 445	316 513
Summa kortfristiga skulder		918 904	24 240 393
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		108 772 976	109 671 155

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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.

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	125 år	125 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	2 112 077	2 065 551
Bredbandsintäkter	75 348	75 348
Vattenintäkter moms	8 656	0
Varmvattenintäkter	36 464	40 769
Elintäkter	449	0
Elintäkter moms	99 784	77 776
Överlåtelse/pantsättning	5 796	0
Öresutjämning	4	9
	2 338 578	2 259 453

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	11 001	36 596
Fakturerade kostnader moms	13 440	63 916
Övriga intäkter	5 154	600
	29 595	101 112

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	82 146	78 036
	Fastighetskötsel beställning	1 000	4 110
	Fastighetskötsel gård entreprenad	0	21 875
	Fastighetskötsel gård beställning	0	6 500
	Snöröjning/sandning	7 589	28 202
	Hissbesiktning	5 730	0
	Gemensamma utrymmen	6 290	174
	Garage/parkering	74 520	79 195
	Serviceavtal	15 994	8 250
	Förbrukningsmateriel	900	0
	Teleport/hissanläggning	2 730	2 730
	Störningsjour och larm	4 673	0
	Brandskydd	0	30 835
		201 572	259 907
	Reparationer		
	Entré/trapphus	1 000	0
	Lås	-444	700
	VVS	4 420	2 905
	Ventilation	2 469	0
	Elinstallationer	1 148	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	6 925	0
	Hiss	5 873	8 821
		21 391	12 426
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	68 000	0
		68 000	0
	Taxebundna kostnader		
	El	227 402	149 242
	Värme	172 338	163 721
	Vatten	104 526	82 269
	Sophämtning/renhållning	17 207	67 200
		521 473	462 432
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	43 352	41 095
	Samfällighetsavgift	120 000	0
	Kabel-TV	85 675	85 216
		249 027	126 311
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 061 463	861 076

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	938	3 439
	Tele- och datakommunikation	4 598	3 235
	Inkassering avgift/hyra	1 485	3 564
	Hysesförluster	60	0
	Revisionsarvode extern revisor	9 750	8 938
	Föreningskostnader	13 294	450
	Styrelseomkostnader	0	49
	Studieverksamhet	3 250	0
	Förvaltningsarvode	59 913	58 636
	Administration	13 696	7 532
	Korttidsinventarier	10 057	0
	Konsultarvode	9 250	92 575
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 510	10 810
		131 801	189 228
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	48 300	47 600
	Sociala kostnader	13 050	12 694
		61 350	60 294
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	801 572	801 572
		801 572	801 572

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	110 850 000	110 850 000
	Utgående anskaffningsvärde	110 850 000	110 850 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 204 322	-1 402 751
	Årets avskrivningar enligt plan	-801 572	-801 572
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 005 894	-2 204 322
	Planenligt restvärde vid årets slut	107 844 106	108 645 678
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	10 653 538	10 653 538
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	39 000 000	39 000 000
	Taxeringsvärde mark	8 200 000	8 200 000
		47 200 000	47 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	47 200 000	47 200 000
		47 200 000	47 200 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	28 877	3 024
	Momsavräkning	40 296	26 413
	Klientmedel hos SBC	553 221	699 180
	Räntekonto hos SBC	219 151	242 049
		841 544	970 665
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	141 600	70 800
	Reservering enligt stadgar	828 000	70 800
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	969 600	141 600

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	1,490 %	15 816 500	16 041 500	2024-05-24
Swedbank	2,760 %	13 863 500	14 053 500	2025-05-23
Swedbank	1,320 %	9 440 000	9 565 000	2025-02-25
Summa skulder till kreditinstitut		39 120 000	39 660 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-540 000	-23 843 500	
		38 580 000	15 816 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 36 420 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	41 510 000	41 510 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Arvoden	25 734	27 412
Sociala avgifter	8 086	8 613
Ränta	59 779	42 594
Avgifter och hyror	215 846	237 894
	309 445	316 513

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Månadsavgifterna höjdes med 6% i februari 2023

Styrelsens underskrifter

Malmö den / 2023

Anna Eriksson
Ordförande

Cecilia Lundvall
Sekreterare

Jonathan Jönsson
Ledamot

Rolf Jönsson
Ledamot

Eva Kladaric
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skogsstigen 2

Org.nr 769635-1381

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skogsstigen 2 för räkenskapsåret 2022.

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 2022-12-31 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 för föreningen.

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 de 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. De 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 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, förfälskning, 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 Bostadsrättsföreningen Skogsstigen 2 för räkenskapsåret 2022 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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.

Ystad, signerat och daterat digitalt

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

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

3. Balansräkningen

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

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

Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se