

**Årsredovisning**  
**för**  
**Brf Skogsdungen**

769631-7044

Räkenskapsåret

2022



## KALLELSE

Medlemmarna i Bostadsrättsföreningen Skogsdungen kallas härmed till ordinarie föreningsstämma lördagen den 6 maj 2023 kl. 12.00

**Lokal: BRF Skogsdungens gemensamhetslokal, Carl Flormansgatan 19, Malmö**

## DAGORDNING –

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av antal ledamöter och suppleanter
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleant
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende

### 19. FÖRENINGSTÄMMANS AVSLUTANDE

Kallelsen inklusive bilagor samt årsredovisning för 2022 finns att ladda ner på vår hemsida <https://brfskogsdungen.se/>

Årsredovisningen hittar ni under menyn Om Brf Skogsdungen → Årsredovisning  
Ange lösenordet nedan för att ladda ner dokumentet: Carl171921

Kallelsen inkl alla handlingar hittar ni under menyn Om Brf Skogsdungen → Föreningsstämma  
Ange lösenordet nedan för att ladda ner dokumentet: Carl171921



Styrelsen för Brf Skogsdungen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 2016 med inflyttning årsskiftet 2017/2018 på fastigheten Malmö, Draken som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Carl Flormansgatan 17-21 i Malmö.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Malmö.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m <sup>2</sup>
2	17	53-73
3	55	70-81
4	14	84-88
Totalt	86	
Lokaler, gästlägenhet	1	33
Lokaler, gemensamhetslokal	1	82
Parkeringsplatser	76	

Total lägenhetsyta 6209 m<sup>2</sup>

Total lokalyta 115 m<sup>2</sup>.

Lägenheternas medelyta 72 m<sup>2</sup>.

### **Under året har föreningen gjort följande investeringar:**

Föreningen har under 2022 utfört underhåll av hårdytan vid gästparkeringen samt andra ytor med plattsättning.

Föreningen har enligt underhållsplan utfört underhållsspolning av våra stammar under 2022.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2022-05-14 och närvarande var 31 varav 25 röstberättigade medlemmar.

Under verksamhetsåret har föreningen haft följande förtroendevalda i styrelsen

Period	2022-01-01 2021-05-14	2022-05-14 2021-12-31
Ordförande	Jörgen Palm	Simon Jönsson
Teknisk ansvarig	Simon Jönsson	Adrian Dauti
Sekreterare	Miriam Schäfer	Selma Blazevic
Administratör	Helene Krook	Helene Krook
Suppleant	Christopher Zehil	Viveca Jönsson
Suppleant	Viveca Jönsson	Bengt Sjöstrand

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är:

Ordförande Simon Jönsson och ledamot Helene Krook, Adrian Dauti samt suppleant Viveca Jönsson. Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

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

Revisor har varit Erik Mauritzson, Ernst & Young

Valberedning har varit Inger Jakobsson med Tommy Sjöstedt som sammankallande.

### **Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

Under året har föreningen genomfört följande:

Under våren anordnade föreningen en uppskattad städ- / trädgårdsdag med efterföljande korggrillning för våra medlemmar. Container för avfall fanns också på plats.

Häckplantor som varit skadade har bytts ut.

Föreningens entréskärmar har bytts ut på garanti.

Sanden i föreningens sandlåda är utbytt

Under januari månad 2023 kommer 5års besiktning att genomföras

Elprisstödet från regeringen för 2022 kommer bli utbetalt med förbrukningen multiplicerat med 0,79 kr/kwh.

Vi vet inte ännu när ersättningen kommer att betalas ut. Den information som vi har idag pekar mot slutet av februari 2023. BRF Skogsdungen bevakar frågan och kommer att meddela våra medlemmar så snart vi vet mer.

Elprisstödet kommer att utnyttjas av föreningen för att minska kostnaden för kommande års elavgifter för våra medlemmar

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 769 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Årsavgiften för föreningen kommer att höjas enligt den budget styrelsen fastställt, för att linjera föreningens ekonomi med de ökade kostnaderna för vatten, fjärrvärme, räntor på lån samt indexering av årliga kostnader. Det innebär en höjning på ca 7% för året 2023 samt 5-7% efterföljande år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 106 845 000 kr. Under året har föreningen amorterat 1 200 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 89 år.

I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

### **Medlemsinformation**

Under året har 10 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 129 medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan upplåta/äga samma lägenhet.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	6 536	6 000	5 759	5 744
Rörelsens kostnader	-4 944	-4 363	-3 984	-3 877
Finansiella poster, netto	-1 825	-1 830	-1 797	-1 805
Årets resultat	-233	-193	-21	61
Likvida medel & fin placeringar	4 284	3 620	3 235	2 443
Skulder till kreditinstitut	106 845	108 045	109 245	110 445
Fond för yttre underhåll	1 469	1 000	750	500
Balansomslutning	251 643	252 785	254 033	255 248
Fastigheternas taxeringsvärde	121 600	108 400	108 400	108 400
Soliditet %	57	57	57	56
Räntekostnad kr/kvm	295	295	289	291
Låneskuld kr/kvm	17 208	17 401	17 594	17 788
Avgift kr/kvm	835	787	764	752

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	144 433 000	1 000 000	-1 684 307	-193 665	<b>143 555 028</b>
Avsättning år 2022 yttre fond		551 000	-551 000		<b>0</b>
Ianspråkstag. yttre fond 2022		-81 193	81 193		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:			-193 665	193 665	<b>0</b>
Årets resultat				-233 387	<b>-233 387</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>144 433 000</b>	<b>1 469 807</b>	<b>-2 347 779</b>	<b>-233 387</b>	<b>143 321 641</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 347 779
årets förlust	-233 387
	<b>-2 581 166</b>
behandlas så att i ny räkning överföres	-2 581 166
	<b>-2 581 166</b>

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



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2, 3	6 536 781	6 000 559
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>6 536 781</b>	<b>6 000 559</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-2 713 114	-2 103 261
Övriga externa kostnader	5	-219 909	-240 181
Personalkostnader	6	-125 112	-134 100
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 886 438	-1 886 438
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 944 573</b>	<b>-4 363 980</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 592 208</b>	<b>1 636 579</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 802	3 910
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 829 396	-1 834 154
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 825 595</b>	<b>-1 830 245</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-233 387</b>	<b>-193 665</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	246 982 122	248 868 560
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>246 982 122</b>	<b>248 868 560</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>246 982 122</b>	<b>248 868 560</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		282	5 863
Övriga fordringar		4 281 147	3 617 144
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	380 161	290 196
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 661 590</b>	<b>3 913 202</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		0	3 822
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>0</b>	<b>3 822</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 661 590</b>	<b>3 917 024</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>251 643 712</b>	<b>252 785 584</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		144 433 000	144 433 000
Yttre fond		1 469 807	1 000 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>145 902 807</b>	<b>145 433 000</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Ansamlad förlust		-2 347 779	-1 684 307
Årets resultat		-233 387	-193 665
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-2 581 166</b>	<b>-1 877 972</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>143 321 641</b>	<b>143 555 028</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	79 252 500	106 845 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>79 252 500</b>	<b>106 845 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	27 592 500	1 200 000
Leverantörsskulder		377 950	185 040
Övriga skulder		-1 323	252
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 100 444	1 000 265
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>29 069 571</b>	<b>2 385 556</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>251 643 712</b>	<b>252 785 584</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-233 387	-193 665
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 886 438	1 886 438
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>1 653 051</b>	<b>1 692 773</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-80 633	-120 591
Förändring av kortfristiga skulder		291 515	146 182
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 863 933</b>	<b>1 718 363</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-133 945
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-133 945</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-1 200 000	-1 200 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-1 200 000</b>	<b>-1 200 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>663 933</b>	<b>384 418</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		3 620 262	3 235 843
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>4 284 195</b>	<b>3 620 261</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Inventarier

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

#### Byggnader

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

#### Övriga tillgångar och skulder

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

#### Fond för yttre underhåll

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

### Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Hysesintäkter garage och p-platser, moms	23 142	5 342
Hysesintäkter garage och p-platser ej moms	403 550	399 150
Årsavgifter bostäder	5 184 432	4 891 296
	<b>5 611 124</b>	<b>5 295 788</b>

### Not 3 Övriga intäkter

	2022	2021
Vatten, momsreg	0	87 755
El, momsreg	514 155	386 989
Bredband	260 653	166 152
Övriga serviceavgifter	0	9 500
Överlåtelseavgift	15 704	13 090
Pantförskrivningsavgift	9 618	9 020
Övriga intäkter ej moms	2 336	9 182
Ersättning från försäkringsbolag	0	22 188
Varmvatten moms	84 041	896
Öresutjämning		-1
Gemensamhetslokal	22 000	0
Gästrum / Övernattningsrum	17 150	0
	<b>925 657</b>	<b>704 771</b>

### Not 4 Drifts & underhållskostnader

	2022	2021
Löpande underhåll	144 262	66 972
Fastighetsskötsel och lokalvård	424 979	460 357
El	706 384	488 905
Uppvärmning	328 434	346 562
Vatten	375 438	266 058
Sophämtning	171 012	100 980
Gemensam utdebitering	156 142	139 202
Bredband	54 082	3 540
Kabel-tv	149 951	157 170
Fastighetsförsäkringar	87 489	73 514
Öresutjämning		1
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	33 750	0
Planerat UH VA/sanitet	81 193	0
	<b>2 713 116</b>	<b>2 103 261</b>

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Revisionsarvoden	22 000	19 825
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	107 448	96 129
Övriga kostnader	13 639	15 015
Underhållsplan	9 375	86 250
Överlåtelseavgift	15 665	13 076
Pantförskrivningsavgift	11 100	8 573
Avgifter för juridiska åtgärder	29 250	1 313
Konsultarvoden	11 432	0
	<b>219 909</b>	<b>240 181</b>

## Not 6 Arvoden och ersättningar

	2022	2021
<b>Arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader</b>		
Styrelsearvode	95 200	101 299
Sociala kostnader	29 912	32 801
<b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>125 112</b>	<b>134 100</b>

## Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	232 456 125	232 456 125
Cykelskjul	133 945	133 945
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>232 590 070</b>	<b>232 590 070</b>
Ingående avskrivningar	-7 438 596	-5 578 947
Ingående avskrivning cykelskjul	-26 789	
Årets avskrivningar	-1 859 649	-1 859 649
Årets avskrivningar cykelskjul	-26 789	-26 789
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-9 351 823</b>	<b>-7 465 385</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>223 238 247</b>	<b>225 124 685</b>
Taxeringsvärden byggnader	103 000 000	88 000 000
Taxeringsvärden mark	18 600 000	20 400 000
	<b>121 600 000</b>	<b>108 400 000</b>
Bokfört värde byggnader	223 238 247	225 124 685
Bokfört värde mark	23 743 875	23 743 875
	<b>246 982 122</b>	<b>248 868 560</b>

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	176 976	138 592
Övriga upplupna intäkter - IMD	203 185	151 603
Öresutjämning		1
	<b>380 161</b>	<b>290 196</b>

### Not 9 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	112 170 000	112 170 000
	<b>112 170 000</b>	<b>112 170 000</b>

### Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

27 592 500 kr av föreningens lån har avtalstider med huvudförfallodag inom 12 månader.

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

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

Beräknad skuld om 5 år 100 845 000 kr

	2022-12-31	2021-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	27 592 500	106 845 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	79 252 500	1 200 000
	<b>106 845 000</b>	<b>108 045 000</b>



**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Förskottsbetalda avgifter och hyror	591 188	511 061
Beräknat arvode för revision	19 500	16 000
Övriga upplupna kostnader och förutbet. intäkter	99 919	84 861
Upplupna räntekostnader	246 644	249 413
Upplupen el	95 991	86 980
Upplupen värme	47 202	51 950
	<b>1 100 444</b>	<b>1 000 265</b>

Malmö 2023-03-22

Simon Jönsson  
Ordförande

Helene Krook

Selma Blazevic

Adrian Dauti

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-03-23

Erik Mauritzson  
Revisor  
Ernst & Young AB

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skogsdungen för år 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 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 Skogsdungen för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB 2023-03-23

Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor

# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandla

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

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

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom fören-

ingen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## TOMTRÄTT

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

## KASSA OCH BANK

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

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus.

I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

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







Årsredovisningen är framställd av HSB Malmö i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat förvaltningsavtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Malmö bistår bostadsrättsföreningar – även andra än HSB bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning genom bl a löpande bokföring, upprättande av årsredovisning, långtidskalkyl, årsbudget, likviditetsbudget och underhållsplan enligt Repab.

HSB Malmö ek för, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö, tfn 010 - 442 30 00.