



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Skogshöjden i Uttran

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Botkyrka.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-10-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-07-08 och nuvarande stadgar registrerades 2018-07-16 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Storstugan 3	2016	Botkyrka

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2016 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 2017

Föreningen har 50 bostadsrätter om totalt 2 330 kvm och 1 lokal om 1 500 kvm. Byggnadernas totalyta är 4195 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Jesper Bondesson	Ordförande
Lukas Filip Arkäng	Styrelseledamot
Anton Ullerfors	Styrelseledamot
Johan Ingemar Linder	Styrelseledamot
Kim Mathias Eriksson	Styrelseledamot

### Valberedning

Hamza Tasdelen

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

## Revisorer

Annelie Finnberg Skoog    Revisor    Ernst & Young

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-03.

Extra föreningsstämma hölls 2023-04-26. Tillsätta komplett styrelse.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

## Avtal med leverantörer

Försäkring	Trygg Hansa
Hiss-underhåll	Schindler
Bredband	Telia
Städning	Alcimax service
Passager, nycklar, lås	LTP säkerhetsteknik
Förvaltning	SBC
Värme	Södertörns fjärrvärme (SFAB)
El	Vattenfall
Skärm och kommunikation	Telavox
Mattvätt	Elis textil
IT support	Hostingservicegroup Norden AB
Säkerhetsbevakning	Securitas
Temperatursensorer	Indoor energy services Ngenic

## Övrig verksamhetsinformation

- Hely ny styrelse tillträdde
- Regelbundna informationsträffar med medlemmarna införlivades
- Två städdagar per år införlivades
- OVK och brandskyddsinspektion genomförda och godkända

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

- Höjning av avgifter vid två tillfällen under året
- Proaktivt arbete för att trygga föreningens ekonomi
- Ett nödlån på 1 miljon kronor beviljades av SBAB i samband med den större av de två avgiftshöjningarna
- Budgetering för fond för yttre underhåll

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-02-01 med 18% och 2023-07-01 med 50%.

### Förändringar i avtal

- Halvering av trapphusstädning
- Uppsägning av trädgårdsavtal

- Uppsägning av tidigare avtal om snöröjning

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 64 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 65 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 675 606	1 880 123	1 844 257	1 860 356
Resultat efter fin. poster	-1 840 424	-2 381 078	-2 886 907	-2 298 178
Soliditet (%)	68	69	70	72
Yttre fond	335 028	203 400	147 000	372 922
Taxeringsvärde	67 800 000	67 800 000	49 000 000	49 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 005	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,4	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	17 291	16 944	17 040	15 851
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	9 604	9 411	9 465	8 804
Sparande per kvm totalyta, kr	-86	-230	-279	-62
Elkostnad per kvm totalyta, kr	19	25	25	33
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	66	60	55	52
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	24	23	21	18
Energikostnad per kvm totalyta, kr	108	108	101	103
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,26	'-'	-	-
Räntekänslighet (%)	17,20	-	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Föreningen har haft ett tufft år då man inför styrelseskiftet i maj hade obetalda skulder på cirka 500 000 kronor samt en nästintill obefintlig kassalikviditet. Sedan övertagandet har nya styrelsen jobbat intensivt med att hantera dessa släpande skulder, revidera avtal och sänka utgifter. Efter en rad åtgärder har föreningen inte längre några skulder utöver banklån och ett flertal avtal har sagts upp eller reviderats. Kassaflödet täcker i dagsläget både löpande kostnader samt lämnar utrymme för avsättning till yttre fond för framtida underhåll enligt föreningens stadgar. Styrelsen har även valt att sänka styrelsearvodet från 2 prisbasbelopp till 1. Utöver denna sänkning amorterar föreningen enligt plan och väntar sig succesivt lägre räntekostnader framöver i kombination med en växande fond för yttre underhåll. År 2026 så löper den 10 år långa uthyrningen av föreningens parkeringsgarage och förråd ut. Det innebär att föreningen kommer kunna ta över driften och få samtliga intäkter från dessa.

Jämfört med 2022 så har förlusten i rörelseresultat reducerats med 1 174 000 kronor och väntas vara positiv redan 2024 i och med att de obetalda leverantörsfaktura som till stor del följde med från 2022 nu är hanterade. Det innebär att avskrivningar väntas bli den enskilt största förlusten framöver. Styrelsen vill förtydliga att avskrivningar inte är en faktisk kostnad som föreningen betalat under året. Se rubrik "rörelseresultat" på sida 1 för mer information.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	100 610 000	-	-	100 610 000
Fond, yttre underhåll	203 400	-71 772	203 400	335 028
Balanserat resultat	-8 068 108	-2 309 306	-203 400	-10 580 814
Årets resultat	-2 381 078	2 381 078	-1 840 424	-1 840 424
<b>Eget kapital</b>	<b>90 364 214</b>	<b>0</b>	<b>-1 840 424</b>	<b>88 523 790</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-10 377 414
Årets resultat	-1 840 424
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-203 400
<b>Totalt</b>	<b>-12 421 238</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	136 982
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-12 284 256</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.



## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 675 606	1 880 123
Övriga rörelseintäkter	3	35 750	20 787
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 711 356</b>	<b>1 900 909</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 395 282	-1 577 791
Övriga externa kostnader	9	-439 188	-562 196
Personalkostnader	10	-68 995	-126 951
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 344 756	-1 344 784
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 248 220</b>	<b>-3 611 723</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-536 864</b>	<b>-1 710 813</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 498	1 823
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 306 058	-672 088
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 303 560</b>	<b>-670 265</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 840 424</b>	<b>-2 381 078</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 840 424</b>	<b>-2 381 078</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 17	128 876 842	130 221 598
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>128 876 842</b>	<b>130 221 598</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>128 876 842</b>	<b>130 221 598</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		-71	9 010
Övriga fordringar	13	742 292	571 800
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	9 385	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>751 606</b>	<b>580 810</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		0	181
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>0</b>	<b>181</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>751 606</b>	<b>580 991</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>129 628 448</b>	<b>130 802 589</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		100 610 000	100 610 000
Fond för yttre underhåll		335 028	203 400
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>100 945 028</b>	<b>100 813 400</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-10 580 814	-8 068 108
Årets resultat		-1 840 424	-2 381 078
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-12 421 238</b>	<b>-10 449 186</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>88 523 790</b>	<b>90 364 214</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	39 946 705	25 077 416
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>39 946 705</b>	<b>25 077 416</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		341 341	14 401 411
Leverantörsskulder		59 084	259 301
Övriga kortfristiga skulder		148 436	90 497
Skatteskulder		156 000	130 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	453 092	479 750
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 157 952</b>	<b>15 360 959</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>129 628 448</b>	<b>130 802 589</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-536 864</b>	<b>-1 710 813</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 344 756	1 344 784
	<b>807 892</b>	<b>-366 029</b>
Erhållen ränta	2 501	1 823
Erlagd ränta	-1 515 602	-455 080
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-705 209</b>	<b>-819 286</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	216 241	-166 975
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	66 605	157 512
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-422 363</b>	<b>-828 748</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	1 000 000	0
Amortering av lån	-190 781	-225 203
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>809 219</b>	<b>-225 203</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>386 856</b>	<b>-1 053 951</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>355 823</b>	<b>1 409 774</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>742 679</b>	<b>355 823</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Skogshöjden i Uttran har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 - 4 %
---------	------------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 341 710	1 575 111
Hysesintäkter lokaler, moms	275 757	251 295
Hysesintäkter förråd	0	41 519
Hysesintäkter förråd, moms	45 561	0
Administration	-25	0
Pantsättningsavgift	4 725	12 317
Överlåtelseavgift	7 878	0
Öres- och kronutjämnning	0	-118
<b>Summa</b>	<b>2 675 606</b>	<b>1 880 123</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	35 750	20 787
<b>Summa</b>	<b>35 750</b>	<b>20 787</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel utöver avtal	4 172	25 592
Fastighetsskötsel gård enl avtal	0	89 261
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	5 075	140 142
Städning enligt avtal	75 751	75 189
Hissbesiktning	2 925	3 794
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	40 500	0
Brandskydd	35 932	0
Bevakning	2 344	8 694
Gårdkostnader	3 747	0
Gemensamma utrymmen	2 838	1 218
Snöröjning/sandning	97 945	108 776
Serviceavtal	91 193	52 212
Mattvätt/Hyrmattor	28 718	26 479
Förbrukningsmaterial	22 478	21 543
<b>Summa</b>	<b>413 617</b>	<b>552 899</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	1 747	30 683
Trapphus/port/entr	0	10 634
Dörrar och lås/porttele	0	44 928
VVS	50 031	113 849
Värmeanläggning/undercentral	37 716	3 143
Ventilation	20 662	42 109
Elinstallationer	0	8 159
Tele/TV/bredband/porttelefon	138	3 040
Hissar	63 221	29 653
<b>Summa</b>	<b>173 515</b>	<b>286 198</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Ventilation	91 125	0
Elinstallationer	0	39 460
Fasader	0	32 312
Garage/parkering	45 857	0
<b>Summa</b>	<b>136 982</b>	<b>71 772</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	79 332	105 999
Uppvärmning	275 448	250 557
Vatten	99 812	98 016
Sophämtning/renhållning	80 765	70 584
Grovsopor	1 680	0
<b>Summa</b>	<b>537 037</b>	<b>525 156</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	41 789	48 890
Kabel-TV	0	6 000
Bredband	14 342	8 876
Fastighetsskatt	78 000	78 000
<b>Summa</b>	<b>134 131</b>	<b>141 766</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Tele- och datakommunikation	15 120	22 511
Juridiska åtgärder	106 510	125 886
Inkassokostnader	0	2 554
Revisionsarvoden extern revisor	24 775	20 975
Fritids och trivselkostnader	426	0
Föreningskostnader	17 077	1 625
Förvaltningsarvode enl avtal	198 940	193 391
Överlåtelsekostnad	7 352	0
Pantsättningskostnad	7 092	0
Korttidsinventarier	0	37 160
Administration	38 740	96 815
Konsultkostnader	23 156	56 379
Bostadsrätterna Sverige	0	4 900
<b>Summa</b>	<b>439 188</b>	<b>562 196</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	52 500	96 600
Arbetsgivaravgifter	16 495	30 351
<b>Summa</b>	<b>68 995</b>	<b>126 951</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	1 300 664	672 046
Dröjsmålsränta	2 487	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	2 398	24
Övriga räntekostnader	509	18
<b>Summa</b>	<b>1 306 058</b>	<b>672 088</b>



<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	137 606 050	137 606 050
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>137 606 050</b>	<b>137 606 050</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-7 384 452	-6 039 667
Årets avskrivning	-1 344 756	-1 344 784
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-8 729 208</b>	<b>-7 384 452</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>128 876 842</b>	<b>130 221 598</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>25 965 400</i>	<i>25 965 400</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	56 800 000	56 800 000
Taxeringsvärde mark	11 000 000	11 000 000
<b>Summa</b>	<b>67 800 000</b>	<b>67 800 000</b>

<b>NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	-387	52 069
Klientmedel	0	353 874
Övriga kortfristiga fordringar	0	164 089
Transaktionskonto	358 124	0
Borgo räntekonto	384 554	1 768
<b>Summa</b>	<b>742 292</b>	<b>571 800</b>

<b>NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	2 309	0
Förutbet försäkr premier	4 170	0
Förutbet bredband	2 906	0
<b>Summa</b>	<b>9 385</b>	<b>0</b>

<b>NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2022-12-31</b>
SBAB	2026-11-17	4,36 %	11 857 466	11 872 109
SBAB	2025-02-12	1,73 %	11 834 270	11 872 109
SBAB	2027-02-12	2,36 %	11 834 270	11 872 109
SBAB	2026-11-17	4,36 %	900 000	900 000
SBAB	2026-11-17	4,36 %	100 000	100 000
SBAB	2026-01-12	1,12 %	1 349 980	1 412 500
SBAB	2026-10-31	4,36 %	1 437 490	1 450 000
SBAB	2028-05-19	4,25 %	974 570	-
<b>Summa</b>			<b>40 288 046</b>	<b>39 478 827</b>
Varav kortfristig del			341 341	14 401 411

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 38 581 341 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

<b>NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Upplupna kostnader	1 500	0
Uppl kostnad Städning entrepr	4 500	0
Uppl kostn el	-1 958	18 719
Uppl kostnad Värme	55 932	36 008
Uppl kostn räntor	7 467	217 008
Uppl kostnad Sophämtning	0	2 425
Uppl kostnad arvoden	52 500	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	16 495	0
Förutbet hyror/avgifter	316 656	205 590
<b>Summa</b>	<b>453 092</b>	<b>479 750</b>

<b>NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	40 445 000	39 762 000

## NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

På rekommendation av SBAB samt ekonomisk förvaltare genomfördes en ytterligare avgiftshöjning med 8% trädde i kraft januari 2024 för att ytterligare stärka föreningens ekonomi framöver.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Botkyrka

---

Anton Ullerfors  
Styrelseledamot

---

Jesper Bondesson  
Ordförande

---

Johan Ingemar Linder  
Styrelseledamot

---

Kim Mathias Eriksson  
Styrelseledamot

---

Lukas Filip Arkäng  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Ernst & Young  
Annelie Finnberg Skoog  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

07.05.2024 16:54

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 07.05.2024 14:02

DOCUMENT ID:

SJroLuqDMR

ENVELOPE ID:

SyYU\_cvfA-SJroLuqDMR

DOCUMENT NAME:

Brf Skogshöjden i Uttran, 769630-9215 - Årsredovisning 2023.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JESPER BONDESSON bondober@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2024 14:03 07.05.2024 14:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/06/13) IP: 94.191.136.145
2. Lukas Filip Arkäng lukas.arkang@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2024 14:07 07.05.2024 14:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1999/05/21) IP: 185.176.96.98
3. Johan Ingemar Linder johan.i.linder@outlook.com	Signed Authenticated	07.05.2024 14:31 07.05.2024 14:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/01/31) IP: 192.44.242.18
4. ANTON EMIL ULLERFORS anton.ullerfors@hotmail.com	Signed Authenticated	07.05.2024 15:05 07.05.2024 15:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 2001/09/23) IP: 94.191.136.240
5. Kim Mathias Eriksson kimen86.ke@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2024 15:57 07.05.2024 15:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/01/21) IP: 83.185.34.187
6. ANNELIE FINNBERG SKOOG annelie.finnberg.skoog@se.ey.com	Signed Authenticated	07.05.2024 16:54 07.05.2024 16:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/08/08) IP: 81.237.101.137

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## 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 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 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 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 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Skogshöjden i Uttran för räkenskapsåret 2023 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 revisionssed 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 tryggande 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 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 revisionsmed 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 räkenskaper. 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.

### Anmärkning

Vid ett flertal tillfällen under räkenskapsåret har avdragen mervärdesskatt inte redovisats och betalats i rätt tid.

Västerås den dag som framgår av vår elektroniska underskrift  
Ernst & Young AB

Annelie Finnberg Skoog  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

07.05.2024 16:55

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 07.05.2024 14:02

DOCUMENT ID:

HJSIdqPMC

ENVELOPE ID:

SJm8uqwMR-HJSIdqPMC

DOCUMENT NAME:

23 Revisionsberättelse Brf Skogshöjden i Uttran.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANNELIE FINNBERG SKOOG annelie.finnberg.skoog@se.ey.com	Signed Authenticated	07.05.2024 16:55 07.05.2024 16:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/08/08) IP: 81.237.101.137

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed