

# Årsredovisning 2023

## Brf Skogshöjden i Älvängen

769630-8514



**Simpleko**

Signed document (zNDpvV)

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Skogshöjden i Älvängen

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. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 14</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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Ale.

#### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-10-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-05-29 och nuvarande stadgar registrerades 2020-08-07 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:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Ale Utby 20:47	2016	Ale

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Ale Utby 20:47, vilken bebyggdes av Veidekke Bostad AB och färdigställdes år 2017 med värdeår 2017. På fastigheten finns 28st fristående villor med tillhörande carport, dessutom finns ett miljöhus för sopsortering. Föreningen har 28 bostadsrätter om totalt 3 094 kvm.

#### *Lägenhetsfördelning:*

14st 4 rum och kök

14st 5 rum och kök

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Älvsborg.

#### Styrelsens sammansättning

Patrik Dennheden	Ordförande
Joakim Källvik	Styrelseledamot
Luka Arapovic	Styrelseledamot
Martin Dahlgren	Styrelseledamot
Mats Almrot	Styrelseledamot
Rymon Koda	Styrelseledamot

#### Valberedning

Simon Zukovsky

#### Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två ledamöter i föreningen

#### Revisorer

Per Niclas Wärenfeldt    Revisor    BoRevision

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-07.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

#### Planerade underhåll

**2023** ● inget planerat underhåll

#### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Internet och Tv	Telia
Snöröjning	BMT Mark och Anläggning AB
Fastighetsjour	MBA Fastighetsservice AB

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Föreningens resultat för 2023 är en förlust.

I resultatet för 2023 ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet som inte har någon påverkan på företagets likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde.

Under året har föreningen höjt månadsavgifterna med 7,5 % från April månad. Anledningen till detta är föreningens ena lån löpte ut i december 2022 och efter förhandlingar bundits om på nytt till en högre räntenivå. Ytterligare åtgärder som vidtagits för att förbättra föreningens likviditet är att tidigare vattenförbrukning som ingått i hyran numera betalas av enskilt hushåll.

##### Förändringar i avtal

Under året har förhandlingar rörande föreningens bredbands och tv-abonnemang påbörjats.

##### Övriga uppgifter

Under 2023 har åtgärder från 5-års besiktning genomförts, varje hushåll har fått möjligheten att återkoppla rörande de fel som upptäckts men inte åtgärdats under året. Vid slutet av året var samtliga fel som upptäckts åtgärdade.

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 52 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 5. Det har under året skett 3 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

<b>NYCKELTAL</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	1 892 296	1 796 187	1 765 167	1 795 168
Resultat efter fin. poster	-624 360	-624 598	-590 030	-506 908
Soliditet (%)	65	65	65	65
Yttre fond	620 000	496 000	372 000	248 000
Taxeringsvärde	62 384 000	62 384 000	62 384 000	44 800 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	607	572	569	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,3	98,5	99,8	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	11 325	11 386	11 540	11 656
Skuldsättning per kvm	11 325	11 386	11 540	11 656
Sparande per kvm	195	195	206	233
Elkostnad per kvm totalyta, kr	5	6	5	3
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	44	50	44	41
Energikostnad per kvm	49	57	48	43
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,81	1,22	1,38	1,38
Räntekänslighet	18,65	19,90	20,27	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Kostnader för vatten (totalt 16 186 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

## Upplysning vid förlust

Föreningen gör ett negativt resultat för året. Resultatet innefattar dock även avskrivningar som inte är likviditetspåverkande. Räknar man bort denna post gör föreningen ett positivt resultat om 605 tkr. Som en åtgärd att förbättra föreningens resultat har styrelsen under året 2023 höjt avgifterna vid två tillfällen. Under december 2024 löper ett av föreningenslån ut och kommer då omförhandlas till en ny ränta. Även om räntan beräknas bli högre mot tidigare kommer denna inte ha någon större inverkan på 2024 års resultat då lånet löper ut sent under året.

### Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	70 460 000	-	-	70 460 000
Fond, yttre underhåll	496 000	-	124 000	620 000
Balanserat resultat	-3 018 668	-624 598	-124 000	-3 767 266
Årets resultat	-624 598	624 598	-624 360	-624 360
<b>Eget kapital</b>	<b>67 312 734</b>	<b>0</b>	<b>-624 360</b>	<b>66 688 375</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 767 266
Årets resultat	-624 360
<b>Totalt</b>	<b>-4 391 625</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	124 000
Balanseras i ny räkning	-4 515 625
	<b>-4 391 625</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	1 892 296	1 796 191
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 892 296</b>	<b>1 796 191</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3, 4, 5	-488 553	-582 645
Övriga externa kostnader	6	-100 607	-108 387
Personalkostnader	7	-68 998	-69 728
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 228 548	-1 228 548
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 886 706</b>	<b>-1 989 307</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>5 590</b>	<b>-193 116</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 450	941
Räntekostnader och liknande resultatposter		-635 400	-432 423
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-629 950</b>	<b>-431 482</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-624 360</b>	<b>-624 598</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-624 360</b>	<b>-624 598</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	8	99 908 998	101 137 546
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>99 908 998</b>	<b>101 137 546</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>99 908 998</b>	<b>101 137 546</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		12 311	5 653
Övriga fordringar		3 949	10
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	94 498	98 317
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>110 758</b>	<b>103 980</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 929 153	1 802 064
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 929 153</b>	<b>1 802 064</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 039 911</b>	<b>1 906 044</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>101 948 909</b>	<b>103 043 590</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>NOT</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		70 460 000	70 460 000
Fond för yttre underhåll		620 000	496 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>71 080 000</b>	<b>70 956 000</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-3 767 266	-3 018 668
Årets resultat		-624 360	-624 598
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-4 391 625</b>	<b>-3 643 266</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>66 688 375</b>	<b>67 312 734</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	23 008 974	35 040 362
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>23 008 974</b>	<b>35 040 362</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		12 031 388	187 388
Leverantörsskulder		25 267	302 326
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	194 905	200 780
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>12 251 560</b>	<b>690 494</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>101 948 909</b>	<b>103 043 590</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	5 590	-193 116
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 228 548	1 228 548
	<b>1 234 138</b>	<b>1 035 432</b>
Erlagd ränta	-635 406	-437 787
Erhållen utdelning	5 450	941
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>604 182</b>	<b>598 586</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-6 778	-20 233
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-282 928	300 602
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>314 476</b>	<b>878 955</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-187 388	-476 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-187 388</b>	<b>-476 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>127 088</b>	<b>402 955</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 802 064</b>	<b>1 399 109</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 929 153</b>	<b>1 802 064</b>

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

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

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för vatten.

Under not 2 är vatten särredovisat för att se resp intäkt.

#### 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 - 2,5 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

#### Fastighetslån

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

### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	1 862 196	1 763 160
Vatten	16 186	6 929
Övriga intäkter	13 914	18 010
Vidarefakturerings	0	8 092
<b>Summa</b>	<b>1 892 296</b>	<b>1 796 191</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2023	2022
Vidarefakturering	0	8 092
Fastighetsskötsel	6 936	6 580
Yttre skötsel / Snöröjning	37 420	25 085
Reparationer och underhåll	15 617	104 491
<b>Summa</b>	<b>59 973</b>	<b>144 248</b>

NOT 4, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2023	2022
Fastighetsel	14 727	19 385
Vatten	137 557	155 752
Sophämtning	86 222	78 932
<b>Summa</b>	<b>238 506</b>	<b>254 069</b>

NOT 5, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	57 068	53 428
Kabel-TV	133 006	130 900
<b>Summa</b>	<b>190 074</b>	<b>184 328</b>

NOT 6, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023	2022
Förbrukningsmaterial	4 059	0
Revisionsarvoden	17 500	16 875
Övriga förvaltningskostnader	23 766	32 740
Ekonomisk förvaltning	47 934	48 831
Momsarvode	4 074	3 982
Bankkostnader	3 275	5 958
<b>Summa</b>	<b>100 607</b>	<b>108 387</b>

NOT 7, PERSONALKOSTNADER	2023	2022
Styrelsearvoden	52 503	53 060
Sociala avgifter	16 495	16 668
<b>Summa</b>	<b>68 998</b>	<b>69 728</b>

NOT 8, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	107 588 000	107 588 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>107 588 000</b>	<b>107 588 000</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-6 450 454	-5 221 906
Årets avskrivning	-1 228 548	-1 228 548
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-7 679 002</b>	<b>-6 450 454</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>99 908 998</b>	<b>101 137 546</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>17 900 000</i>	<i>17 900 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	42 224 000	42 224 000
Taxeringsvärde mark	20 160 000	20 160 000
<b>Summa</b>	<b>62 384 000</b>	<b>62 384 000</b>

NOT 9, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 150	11 196
Fastighetsskötsel	5 516	5 097
Försäkringspremier	50 323	47 004
Kabel-TV	22 507	21 817
Förvaltning	13 002	13 203
<b>Summa</b>	<b>94 498</b>	<b>98 317</b>

NOT 10, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS-ÄNDRINGS-DAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Swedbank	2024-12-20	0,98 %	11 920 000	11 996 000
Stadshypotek AB	2026-12-30	3,48 %	11 029 362	11 140 750
Stadshypotek AB	2025-12-30	1,09 %	12 091 000	12 091 000
<b>Summa</b>			<b>35 040 362</b>	<b>35 227 750</b>
Varav kortfristig del			12 031 388	187 388

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 34 103 422 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.

**NOT 11, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA  
INTÄKTER**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 940	32 860
El	1 933	3 886
Utgiftsräntor	973	979
Förutbetalda avgifter/hyror	157 934	146 930
Beräknat revisionsarvode	16 125	16 125
<b>Summa</b>	<b>194 905</b>	<b>200 780</b>

**NOT 12, STÄLLDA SÄKERHETER**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	37 128 000	37 128 000

**NOT 13, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Under 2024 har förhandlingar med Telia förts rörande föreningens bredbands och tv-abonnemang som en åtgärd för att ytterligare minska kostnaderna i föreningen. Den 27 Januari 2024 tecknades ett nytt avtal med Telia där föreningens medlemmar får ett mer fördelaktigt avtal med bland annat snabbare bredband samtidigt som kostnaderna mot gällande avtal minskar väsentligt.

## Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Patrik Dennyheden  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Joakim Källvik  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Luka Arapovic  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Martin Dahlgren  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Mats Almrot  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Rymon Koda  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Per Niclas Wärenfeldt  
Revisor



# Verification appendix

**RESLY**

*Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. Open this document in Adobe Reader to verify the signature. The certificate used to sign this document is issued by Entrust for Resly AB and is listed in the European Union Trusted Lists (EUTL). Printed version of this document is not legally valid.*

**ID:** 662fa91b42505909738b0386

**Finalized at:** 2024-04-30 06:37:17 CEST

**Title:** Brf Skogshöjden i Älvängen, 769630-8514 - Ej under\_240429\_160246.pdf

**Digest:** zNDpvVgoK33ZgzvcGlbwFjRvH/jG0c11r3HxvxPgFGQ=

**Initiated by:** Patrik Dennheden ([patrik.dennheden@gmail.com](mailto:patrik.dennheden@gmail.com)) via Brf Skogshöjden 769630-8514

## Signees:

- Per Niclas Wärenfeldt signed at 2024-04-30 06:37:16 CEST with Swedish BankID (19790603-XXXX)
- Rymon Robert Tony Koda signed at 2024-04-29 19:27:49 CEST with Swedish BankID (19890310-XXXX)
- Martin Dahlgren signed at 2024-04-29 19:21:25 CEST with Swedish BankID (19740114-XXXX)
- Patrik Dennheden signed at 2024-04-29 19:13:23 CEST with Swedish BankID (19760202-XXXX)
- Luka Arapovic signed at 2024-04-29 18:05:01 CEST with Swedish BankID (19890927-XXXX)
- Joakim Källvik signed at 2024-04-29 18:01:27 CEST with Swedish BankID (19840314-XXXX)
- Mats Almrot signed at 2024-04-29 16:23:48 CEST with Swedish BankID (19830907-XXXX)

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Skogshöjden i Älvängen, org.nr. 769630-8514

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skogshöjden i Älvängen för räkenskapsåret 2023.

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 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

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 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 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Skogshöjden i Älvängen för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

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

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

## Styrelsens ansvar

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

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

## Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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 räkenskaper. 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 överträdelse 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.

Uppsala

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**Per Niclas Wärenfeldt**

Revisor

Serienummer: 8a922f7212187e[...]9c3ddfa05cb89

IP: 52.166.xxx.xxx

2024-04-30 04:38:47 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>