



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Schougen

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. 5
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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-08-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-10-11 och nuvarande stadgar registrerades 2023-07-31 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
Dragonen 1	2001	Malmö

Fastigheten är försäkrad hos IF Skadeförsäkring AB.

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1909 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1930

Föreningen har 40 bostadsrätter om totalt 3 147 kvm och 9 lokaler om 415 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 562 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Cecilia Elisabeth S Welander	Ordförande
Daniel Håkansson	Styrelseledamot
Bengt Per Olof Längby	Styrelseledamot
Emmy Ahlqvist	Styrelseledamot
Lilian Anna-Karin Niby	Styrelseledamot
Lars Johan Birgersson	Styrelseledamot
Elin Pernilla Hansson	Suppleant
Lovisa Svensson	Suppleant

### Valberedning

Susanne Ljungqvist

### Firmateckning

Föreningen tecknas av hela styrelsen, samt styrelseledamöter två i förening.

### Revisorer

Susanne Ljungqvist Internrevisor  
Ulrika Backenskiöld Auktoriserad revisor Baker Tilly Malmö

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25.

Extra föreningsstämma hölls 2023-06-13. Vid extrastämman togs beslut om att införa gemensam el. Vidare antogs stadgar (beslut nr 2).

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072.

### Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Renovering fd. styrelserum till hyreslokal  
OVK
- 2022 ● Relining  
Renovering hyreslokal till möteslokal
- 2021-2022 ● Utvärd radiatorer värmesystem

### Planerade underhåll

- 2028 ● Byta torkskåp (ca 8 kg)  
Byta torktumlare (ca 10 kg)  
Måla väggar och tak trapphus  
Olja handledare i ek  
Slipa/djuprengöring cementmosaik/terrazzogolv  
Spola avloppsstammar/avloppsrör
- 2027 ● Byta tvättmaskin (ca 10 kg)
- 2025 ● Måla träpanel (träfasad)  
Måla fönster och fönsterbleck  
Måla/olja entrépartier samt gårdsport i trä

### Avtal med leverantörer

Internetuppkoppling	Telenor
Teknisk förvaltning	Hjertmers fastighetsservice
Ek. förvaltning och lghetsförteckning	SBC
Hiss	Hisselektra
Värme	Eon
Trappstädning	Rent Av i Skåne
Renhållning/Skottning trottoar	Svedala Utemiljö
Klottersanering	Saneringskompaniet
Sophämtning	Ragn-Sells och VA Syd

### Övrig verksamhetsinformation

Nummer	Verksamhet i lokalerna	Yta m2	Löptid
541	Kattcorp	105	2025-08-31
542	Peter Schamaun	38	2025-03-31
543	Johan Birgersson	53	2024-10-31
544	Nordisk Media AB	73	2026-11-30
545	Mathilda Carlsson	30	2024-08-31
546	Möteslokal	40	Ej uthyrning
547	Trädgårdslokal	30	Ej uthyrning
548	Claes Dorthé	32	2025-02-28
549	Rickard Elmqvist	14	2024-05-31

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Beslut att höja avgifterna med 3 % från och med den 1 januari 2024.

Två lån har lagts om under året:

1) 1 520 000 kr lades om på 3 år den 17 juni, till 4,55 % ränta, samt

2) 4 598 000 kr lades om på 3 år den 20 september, till 4,67 %

Lån 1) ersatte lån med 3,18% ränta, lån 2) ersatte lån med 0,8%

#### Övrigt

Föreningen har antagit nya stadgar. Föreningen har infört gemensam el. Gamla styrelserummet har renoverats och är nu en lokal som hyrs ut. Föreningen har antagit en ny underhållsplan.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 62 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 3 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 681 824	2 431 209	2 524 410	2 502 567
Resultat efter fin. poster	-507 653	-5 397 438	-225 138	110 065
Soliditet (%)	38	38	52	53
Yttre fond	178 479	586 914	484 333	362 364
Taxeringsvärde	59 493 000	59 493 000	60 394 000	60 394 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	773	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,0	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 161	6 413	5 375	5 424
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 443	5 721	4 495	4 535
Sparande per kvm totalyta, kr	130	70	139	229
Elkostnad per kvm totalyta, kr	26	43	25	18
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	153	149	148	121
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	40	36	36	36
Energikostnad per kvm totalyta, kr	218	227	209	174
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,43	-	-	-
Räntekänslighet (%)	7,97	-	-	-

**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

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

2023 och 2024 har avgiften höjts med sammanlagt 10%. Vi räknar med att inverkan av dessa och kommande höjningar kommer att möta kommande räntenedgång.

Soliditeten på ca 40% ger möjlighet att arbeta långsiktigt.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	15 963 600	-	-	15 963 600
Upplåtelseavgifter	7 612 700	-	-	7 612 700
Fond, yttre underhåll	586 914	-586 914	178 479	178 479
Balanserat resultat	-6 239 793	-4 810 524	-178 479	-11 228 796
Årets resultat	-5 397 438	5 397 438	-507 653	-507 653
<b>Eget kapital</b>	<b>12 525 983</b>	<b>0</b>	<b>-507 653</b>	<b>12 018 330</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-11 050 317
Årets resultat	-507 653
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-178 479
<b>Totalt</b>	<b>-11 736 449</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	178 479
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-11 557 970</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	2 681 824	2 431 209
Övriga rörelseintäkter	3	83 847	-8 096
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 765 671</b>	<b>2 423 113</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 000 690	-6 537 025
Övriga externa kostnader	9	-284 645	-402 144
Personalkostnader	10	-112 759	-102 033
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-608 308	-609 795
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 006 401</b>	<b>-7 650 997</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-240 730</b>	<b>-5 227 885</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		15 485	5 578
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-282 408	-175 131
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-266 923</b>	<b>-169 553</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-507 653</b>	<b>-5 397 438</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-507 653</b>	<b>-5 397 438</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	31 042 470	31 650 778
Maskiner och inventarier	13	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>31 042 470</b>	<b>31 650 778</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>31 042 470</b>	<b>31 650 778</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		16 579	30 911
Övriga fordringar	14	933 175	1 261 257
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	0	29 585
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>949 754</b>	<b>1 321 753</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		0	407 196
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>0</b>	<b>407 196</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>949 754</b>	<b>1 728 949</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>31 992 224</b>	<b>33 379 727</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		23 576 300	23 576 300
Fond för yttre underhåll		178 479	586 914
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>23 754 779</b>	<b>24 163 214</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-11 228 796	-6 239 793
Årets resultat		-507 653	-5 397 438
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-11 736 449</b>	<b>-11 637 231</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>12 018 330</b>	<b>12 525 983</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	19 016 900	13 311 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>19 016 900</b>	<b>13 311 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	372 600	6 870 600
Leverantörsskulder		324 867	340 023
Övriga kortfristiga skulder		0	45 940
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	259 527	285 681
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>956 994</b>	<b>7 542 244</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>31 992 224</b>	<b>33 379 727</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-240 730</b>	<b>-5 227 885</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	608 308	609 795
	<b>367 578</b>	<b>-4 618 089</b>
Erhållen ränta	15 485	5 578
Erlagd ränta	-282 408	-158 034
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>100 655</b>	<b>-4 770 545</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	34 362	-58 498
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-87 250	254 567
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>47 767</b>	<b>-4 574 476</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	0	4 620 000
Amortering av lån	-792 600	-295 100
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-792 600</b>	<b>4 324 900</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-744 833</b>	<b>-249 576</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 616 560</b>	<b>1 866 136</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>871 727</b>	<b>1 616 560</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Schougen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

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	0,5 - 5,48 %
Fastighetsförbättringar	3,33 - 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 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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. 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	2 433 744	2 274 422
Hysesintäkter lokaler	127 860	67 110
Hysesintäkter lokaler, moms	107 976	83 436
Deb. fastighetsskatt	6 072	0
Hyses- och avgiftsrabatt	0	-3 160
Pantsättningsavgift	3 549	9 419
Överlåtelseavgift	2 626	0
Öres- och kronutjämning	-3	-18
<b>Summa</b>	<b>2 681 824</b>	<b>2 431 209</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	39 047	0
Övriga intäkter	44 800	-8 096
<b>Summa</b>	<b>83 847</b>	<b>-8 096</b>

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	65 767	63 189
Fastighetsskötsel utöver avtal	31 501	10 308
Fastighetsskötsel gård enl avtal	6 228	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	4 875	0
Städning enligt avtal	96 007	93 695
Hissbesiktning	6 913	6 551
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	42 600	0
Brandskydd	359	0
Myndighetstillsyn	0	640
Gårdkostnader	6 962	3 203
Gemensamma utrymmen	2 516	8 475
Snöröjning/sandning	14 620	7 829
Serviceavtal	33 108	33 808
Förbrukningsmaterial	7 838	474
<b>Summa</b>	<b>319 294</b>	<b>228 171</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Bostadsrättslägenheter	8 298	0
Tvättstuga	2 880	16 423
Trapphus/port/entr	6 557	0
Källarutrymmen	3 108	0
Dörrar och lås/porttele	21 947	18 136
Övriga gemensamma utrymmen	20 601	0
VVS	36 966	12 524
Värmeanläggning/undercentral	0	6 375
Elinstallationer	22 616	8 489
Tele/TV/bredband/porttelefon	1 559	32 396
Hissar	44 255	10 315
Fasader	0	3 953
Fönster	11 029	0
Mark/gård/utemiljö	2 219	0
Skador/klotter/skadegörelse	20 049	0
<b>Summa</b>	<b>202 084</b>	<b>108 612</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Stambyte	0	4 315 657
Lokaler	0	399 250
Källare	66 291	207 750
Gemensamma utrymmen	24 435	0
VVS	18 098	113 600
Elinstallationer	253 580	0
Hiss	0	-41
<b>Summa</b>	<b>362 404</b>	<b>5 036 216</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	91 136	151 622
Uppvärmning	544 916	523 902
Vatten	140 705	125 151
Sophämtning/renhållning	68 699	78 159
Grovsopor	0	3 067
<b>Summa</b>	<b>845 455</b>	<b>881 900</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	67 221	61 802
Kabel-TV	0	28 949
Bredband	115 741	105 685
Fastighetsskatt	88 490	85 690
<b>Summa</b>	<b>271 452</b>	<b>282 126</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	725
Tele- och datakommunikation	11 658	6 783
Juridiska åtgärder	34 251	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	60
Revisionsarvoden extern revisor	3 625	68 599
Styrelseomkostnader	0	710
Fritids och trivselkostnader	2 523	124
Föreningskostnader	11 848	450
Förvaltningsarvode enl avtal	108 108	104 859
Överlåtelsekostnad	3 676	0
Pantsättningskostnad	2 364	0
Korttidsinventarier	0	25 323
Administration	25 197	27 153
Konsultkostnader	75 305	161 269
Bostadsrätterna Sverige	6 090	6 090
<b>Summa</b>	<b>284 645</b>	<b>402 144</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	86 000	78 000
Revisionsarvode arvoderad	4 000	4 000
Arbetsgivaravgifter	22 759	20 033
<b>Summa</b>	<b>112 759</b>	<b>102 033</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	282 255	175 067
Dröjsmålsränta	5	0
Övriga räntekostnader	0	64
Övriga finansiella kostnader	148	0
<b>Summa</b>	<b>282 408</b>	<b>175 131</b>



<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	40 486 832	40 486 832
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>40 486 832</b>	<b>40 486 832</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-8 836 054	-8 226 259
Årets avskrivning	-608 308	-609 795
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-9 444 362</b>	<b>-8 836 054</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>31 042 470</b>	<b>31 650 778</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>7 842 794</i>	<i>7 842 794</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	33 158 000	33 158 000
Taxeringsvärde mark	26 335 000	26 335 000
<b>Summa</b>	<b>59 493 000</b>	<b>59 493 000</b>

<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	306 412	306 412
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>306 412</b>	<b>306 412</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-306 412	-306 412
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-306 412</b>	<b>-306 412</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	47 032	45 733
Skattefordringar	3 360	6 160
Momsavräkning	11 056	0
Klientmedel	0	627 088
Transaktionskonto	346 657	0
Borgo räntekonto	525 070	582 276
<b>Summa</b>	<b>933 175</b>	<b>1 261 257</b>

**NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH  
UPPLUPNA INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	0	29 585
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>29 585</b>

**NOT 16, SKULDER TILL  
KREDITINSTITUT**

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Nordea	2025-01-21	1,10 %	2 737 500	2 887 500
Nordea	2025-06-18	0,90 %	8 500 000	8 500 000
Nordea	2025-04-16	0,95 %	2 074 000	2 216 600
Nordea	2026-09-21	4,67 %	4 598 000	4 998 000
Nordea	2026-06-17	4,55 %	1 480 000	1 580 000
<b>Summa</b>			<b>19 389 500</b>	<b>20 182 100</b>
Varav kortfristig del			372 600	6 870 600

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 526 500 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	0	15 984
Uppl kostn räntor	28 393	34 023
Förutbet hyror/avgifter	231 134	235 674
<b>Summa</b>	<b>259 527</b>	<b>285 681</b>

**NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	20 660 000	20 660 000

**NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Bengt Per Olof Långby  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Cecilia Elisabeth S Welander  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Daniel Håkansson  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Emmy Ahlqvist  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Lars Johan Birgersson  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Lilian Anna-Karin Niby  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Susanne Ljungqvist  
Internrevisor

\_\_\_\_\_  
Baker Tilly Malmö  
Ulrika Backenskiöld  
Auktoriserad 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."

## Cecilia Elisabeth S Welander

Styrelseledamot

Serienummer: 4e9484b15a14b8dd6817a5637e1553f2a304xxxx

IP: 85.228.xxx.xxx

2024-04-15 20:47:56 UTC



## LILIAN ANNA-KARIN NIBY

Styrelseledamot

Serienummer: 29e28902e667c1130f4592a47ff3dbfb1d58xxxx

IP: 146.247.xxx.xxx

2024-04-16 07:56:05 UTC



## Lars Johan Birgersson

Styrelseledamot

Serienummer: 0bb5e55e26d3c4880cb68bb470b48b12e068xxxx

IP: 85.228.xxx.xxx

2024-04-16 20:24:05 UTC



## Bengt Per Olof Långby

Styrelseledamot

Serienummer: 578aa4a237a77124e2f964d2216116eb3ba3xxxx

IP: 85.228.xxx.xxx

2024-04-16 20:56:31 UTC



## EMMY AHLQVIST

Styrelseledamot

Serienummer: 918befd35d887671f758056ef64aad7b17bxxxx

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-04-17 16:38:48 UTC



## DANIEL HÅKANSSON

Styrelseledamot

Serienummer: ce2f58f3056c3b9ea64363237c33ea706ce2xxxx

IP: 85.228.xxx.xxx

2024-04-17 17:25:00 UTC



Penneo dokumentnyckel: Y1EM3-USVL1-S2QNK-GVCXE-GQW0B-QDXBX

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>

# 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."

## ULRIKA BACKENSKIÖLD

Auktoriserad revisor

Serienummer: 37a95596f297d36a3e35e446ce477359d336xxx

IP: 4.223.xxx.xxx

2024-04-18 07:15:30 UTC



## SUSANNE LJUNGQVIST

Förtroendevald revisor

Serienummer: 800299cdc41486cad996397aea113863dah2xxx

IP: 37.250.xxx.xxx

2024-04-18 16:22:10 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade 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>

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Schougen  
Org.nr. 716405-6280

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Schougen för år 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 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 upphöra med verksamheten.

### Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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.

### Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Schougen för år 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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, eller
- 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 revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ulrika Backenskiöld  
Auktoriserad revisor

Susanne Ljungqvist  
Förtroendevald 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."

## ULRIKA BACKENSKIÖLD

Auktoriserad revisor

Serienummer: 37a95596f297d36a3e35e446ce477359d336xxx

IP: 4.223.xxx.xxx

2024-04-18 07:15:30 UTC



## SUSANNE LJUNGQVIST

Förtroendevald revisor

Serienummer: 800299cdc41486cad996397aea113863dah2xxx

IP: 37.250.xxx.xxx

2024-04-18 16:22:10 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>