

# Årsredovisning

för

## Brf Skogås 2

712800-0192

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Brf Skogås 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

#### **Föreningens ändamål**

Föreningen, som är en äkta bostadsrättsförening, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### **Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning**

Föreningens fastighet, Räcket 2, 3 och 4, bebyggdes 1963-1964. Föreningen registrerades 1962-10-12 och den ekonomiska planen är registrerad.

Fastigheten är belägen på Loftvägen 9-21, Skogås, Huddinge Kommun. På fastigheten finns 4 punkthus och 3 loftgångshus innehållande 226 lägenheter som upplåts med bostadsrätt och 7 lokaler med hyresrätt. På fastigheten finns 191 parkeringsplatser.

I separata byggnader finns garageplatser för 25 personbilar och två traktorer.

#### Lägenhetsfördelning:

18 st	1 rum och kokvrå
20 st	1 rum och kök
7 st	2 rum och kokvrå
75 st	2 rum och kök
89 st	3 rum och kök
17 st	4 rum och kök

Total bostadsyta: 14 767 m<sup>2</sup>

Total lokalyta: 548 m<sup>2</sup>

Total garageyta: 440 m<sup>2</sup>

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

#### **Gemensamma utrymmen**

Föreningen har en gemensam lokal samt en övernattningslägenhet.

#### **Förvaltning**

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall.

### Fastighetens tekniska status

Bostadsrättsföreningen har en underhållsplan som visar fastighetens planerade underhållsbehov de kommande fem åren. Underhållsplanen uppdateras varje år i samband med att fastigheten besiktas och planen baseras främst på fastighetens skick och återstående livslängd men även på styrelsens och medlemmarnas önskemål.

Utförda underhållsåtgärder	År
Relining dagvattenledningar	2022-
Relining badrumsstammar	2021-2022
Byte av köksstammar	2020-2022
Dränering garagelänga	2020
Passersystem	2015
Fönsterbyte	2015
Asfaltering	2012
Relining avloppsledningar	2010-2011
Garage	2007
Fasad	1998
Dörrar	1995
Byte av badrumsstammar	1994

### Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 519 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen har sitt säte i Huddinge Kommun.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Föreningen avslutade köksstambytet under hösten 2022. Kvarvarande fanns en tvist mellan byggherren och föreningen där en förlikning träffades i februari 2023. Castor kommer kompensera föreningen för en del av kostnaden till följd av bristfällig dokumentation under arbetsprocessen. Arbetet med dagvattenbrunnarna är pågående.

Stora belopp har lagts under pågående arbete i balansräkningen till följd av att föreningen bytt regelverk till K3 under år 2021. Beloppen kommer skrivas av när respektive arbete kan anses vara helt avslutat. Mer information kring redovisningsgrunden hittas under not 1.

Tillkommande årgärder under verksamhetsåret har varit:

- Lägenhetskontroller
- Radonmätning
- Upprustning av utemiljön. Fem nya grillar varav två helt nya grillplatser samt en ny boulebana
- Nya planteringar
- Upprustning och bättre säkerhetsanordningar för cykel- respektive barnvagnsrum
- Matavfallssortering
- Bytt stamledning till hus nr 9
- Kompletterad brandsäkring
- Diamantpolering av golven i alla entreér
- Nya porttelefoner
- Ny ventilation i 9:ans källare
- Ny utebelysning vid gaveln på hus 11

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 280 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 283 st

## Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämmans 2022-06-27 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Anette Almqvist	Ordförande
	Lars-Åke Ekström	Ledamot
	Annelie Rogmalm	Ledamot
	Ia Flink	Ledamot
Suppleant	Kjell Hagelin	
	Pasi Nieminen	
	Anders Janhammar	

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer Ess2 redovisning & revision AB

Valkommitté och fastighetsombud

Gunnar Flisager	Loftvägen 9 (sammankallande)
Randi Rasch	Loftvägen 11
Björn Berglund	Loftvägen 13
Mikael Meijer	Loftvägen 15
Kenneth Nygren	Loftvägen 17
Dick Pettersson	Loftvägen 19
Kjell Hagedal	Loftvägen 21

## Stadgar

De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2019-03-19.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	10 648	10 370	9 957	9 701	9 523
Resultat efter finansiella poster	461	812	1 554	1 116	1 486
Soliditet (%)	13,6	14,1	11,7	14,0	11,2
Årsavgift bostäder per kvm BOA	655	635	608	591	582
Värmekostnad per kvm totalyta	131	131	115	115	116
Vattenkostnad per kvm totalyta	33	34	29	27	27
Elkostnad per kvm totalyta	38	30	29	30	30
Fastighetslån per kvm totalyta	2 954	2 632	2 686	1 770	1 807
Genomsnittlig skuldränta (%)	1	1	1	1	1

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	1 847 290	18	4 580 655	811 635	<b>7 239 598</b>
Avsättning underhållsfond		512 889	-512 889		<b>0</b>
Uttag ur underhållsfond		-512 889	512 889		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:			811 635	-811 635	<b>0</b>
Årets resultat				461 157	<b>461 157</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 847 290</b>	<b>18</b>	<b>5 392 290</b>	<b>461 157</b>	<b>7 700 755</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	5 392 291
årets vinst	461 157
	<b>5 853 448</b>

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll, enl stadgar	660 417
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-660 417
i ny räkning överföres	5 853 448
	<b>5 853 448</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	10 647 534	10 369 809
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>10 647 534</b>	<b>10 369 809</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-7 233 088	-6 784 498
Övriga externa kostnader		-506 284	-524 908
Personalkostnader	4	-526 331	-555 532
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 329 828	-1 329 828
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 595 531</b>	<b>-9 194 766</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 052 003</b>	<b>1 175 043</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		274	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-591 120	-363 408
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-590 846</b>	<b>-363 408</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>461 157</b>	<b>811 635</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>461 157</b>	<b>811 635</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>461 157</b>	<b>811 635</b>

## Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	5, 6	18 254 255	19 578 899
Inventarier, verktyg och installationer	7	10 372	15 556
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	35 728 682	28 500 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>53 993 309</b>	<b>48 094 455</b>

#### **Summa anläggningstillgångar**

**53 993 309 48 094 455**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		82 111	21 208
Övriga fordringar		55 709	54 574
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		261 437	292 144
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>399 257</b>	<b>367 926</b>

##### *Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar	9	0	1 199 845
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>0</b>	<b>1 199 845</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank	10	2 200 772	1 582 018
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 200 772</b>	<b>1 582 018</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 600 029</b>	<b>3 149 789</b>

#### **SUMMA TILLGÅNGAR**

**56 593 338 51 244 244**



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		1 847 290	1 847 290
Fond för yttre underhåll		18	18
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 847 308</b>	<b>1 847 308</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		5 392 291	4 580 656
Årets resultat		461 157	811 635
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>5 853 448</b>	<b>5 392 291</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>7 700 756</b>	<b>7 239 599</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	30 060 584	16 088 596
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>30 060 584</b>	<b>16 088 596</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	16 473 826	25 381 710
Leverantörsskulder		743 676	1 275 941
Skatteskulder		36 698	31 697
Övriga skulder	12	33 624	31 159
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 544 174	1 195 542
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>18 831 998</b>	<b>27 916 049</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>56 593 338</b>	<b>51 244 244</b>

## Kassaflödesanalys

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	461 157	811 635
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 329 828	1 329 828
Betald skatt	3 866	-48 949
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>1 794 851</b>	<b>2 092 514</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar	-60 903	4 117
Förändring av kortfristiga fordringar	30 707	96 877
Förändring av leverantörsskulder	-532 265	-2 860 955
Förändring av kortfristiga skulder	351 097	-612 047
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 583 487</b>	<b>-1 279 494</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-7 228 682	-12 000 000
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	1 199 845	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-6 028 837</b>	<b>-12 000 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	6 000 000	0
Amortering av lån	-935 896	-853 900
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>5 064 104</b>	<b>-853 900</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>618 754</b>	<b>-14 133 394</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	1 582 018	15 715 411
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 200 772</b>	<b>1 582 017</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättas i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Fordringar

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

#### Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 1 855 318 kr.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

### **Materiella anläggningstillgångar**

#### Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträngs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Stomme/grund	50 år
Dörrar	30 år
Stammar	40 år
Garage	20 år
Passersystem	20 år
Fasad	30 år
Värmeanläggning	30 år
Fönster	40 år
Inventarier	5 år
Övrigt	5-50 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Fastighetens belåning per kvadrat beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

## Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	9 671 606	9 377 734
Hyror bostäder	20 100	12 800
Hyror lokaler	329 018	309 013
Hyror garage	177 800	183 661
Hyror parkeringar	417 354	430 850
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	31 656	49 274
Avgift andrahandsuthyrning	0	6 478
	<b>10 647 534</b>	<b>10 369 810</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Löpande underhåll	1 307 560	640 594
Planerat underhåll	623 744	1 066 871
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	945 558	948 166
Uppvärmning	2 058 802	2 060 201
Vatten- och avloppsavgifter	524 756	533 131
Elavgifter	592 786	476 946
Renhållning	357 801	329 508
Snöröjning/sandning	23 202	31 980
Förbrukningsinventarier/materiel	18 042	16 799
Fastighetsförsäkringar	150 110	143 019
Kabel-TV	246 041	167 920
Fastighetsskatt, fastighetsavgifter	384 684	369 364
	<b>7 233 086</b>	<b>6 784 499</b>

## Not 4 Personalkostnader

	2022	2021
Lön vicevärdar	190 000	175 000
Arvoden till styrelsen	210 500	264 933
Sociala avgifter enligt lag och avtal	125 831	115 599
<b>Summa</b>	<b>526 331</b>	<b>555 532</b>

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman

## Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	51 478 087	51 478 087
Ingående anskaffningsvärde mark	1 003 800	1 003 800
<b>Ingående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>52 481 887</b>	<b>52 481 887</b>
Ingående avskrivningar	-32 902 988	-31 578 344
Årets avskrivningar	-1 324 644	-1 324 644
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-34 227 632</b>	<b>-32 902 988</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>18 254 255</b>	<b>19 578 899</b>
Taxeringsvärden byggnader	146 411 000	120 235 000
Taxeringsvärden mark	73 728 000	50 728 000
	<b>220 139 000</b>	<b>170 963 000</b>
Varav taxeringsvärde bostäder	216 000 000	167 000 000
Varav taxeringsvärde lokaler	4 139 000	3 963 000
	<b>220 139 000</b>	<b>170 963 000</b>

## Not 6 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	47 364 400	42 324 400
	<b>47 364 400</b>	<b>42 324 400</b>

### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	252 404	252 404
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>252 404</b>	<b>252 404</b>
Ingående avskrivningar	-236 848	-231 664
Årets avskrivningar	-5 184	-5 184
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-242 032</b>	<b>-236 848</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>10 372</b>	<b>15 556</b>

### Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående redovisat värde</b>	<b>28 500 000</b>	<b>16 500 000</b>
Byte köksstammar och relining dagvattenledningar	7 074 807	12 000 000
Installation av porttelefon	153 875	0
<b>35 728 682</b>	<b>28 500 000</b>	
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>35 728 682</b>	<b>28 500 000</b>

## Not 9 Övriga kortfristiga placeringar

Namn	Antal	Bokfört värde	Marknadsvärde
Nordea Bostadsobligation (A)*	0	0	0
		<b>0</b>	<b>0</b>

\*Fondandelarna såldes under 2022

## Not 10 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Kassa	1 700	4 731
Nordea Företagskonto	2 199 071	577 286
Nordea sparkonto företag	1	1 000 001
	<b>2 200 772</b>	<b>1 582 018</b>

## Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31
Nordea Hypotek	2,13	2023-01-19	5 662 518
Nordea Hypotek	1,33	2025-02-19	4 732 000
Nordea Hypotek	1,73	2025-03-19	5 895 000
Nordea Hypotek	3,53	2025-08-26	3 978 456
Nordea Hypotek	4,24	2024-12-18	10 177 840
Nordea Hypotek	1,15	2025-02-19	5 915 000
Nordea Hypotek	0,67	2023-12-20	10 173 596
			<b>46 534 410</b>

Kortfristig del av långfristig skuld 16 473 826

Lån som förfaller inom ett år från bokslutsdatum beräknas som kortfristiga. Detta oavsett om fortsatt belåning sker hos banken.

Kommande års beräknade amortering är 970 896 kr.

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 41 679 930 kr.



## Not 12 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Personalens skatter	19 643	18 120
Sociala avgifter	13 981	13 039
	<b>33 624</b>	<b>31 159</b>

Skogås den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Anette Almqvist  
Ordförande

Lars Åke Ekström  
Ledamot

Annelie Rogmalm  
Ledamot

Ia Flink  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Joanna Ulin  
Auktoriserad revisor  
Ess2 redovisning & revision AB

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 17 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 17 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 17 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 17 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 17 sider før denne side

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Skogås 2

Org.nr. 712800-0192

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skogås 2 för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *Grund för uttalanden*

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

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

#### *Övriga upplysningar*

Revisionen av årsredovisningen för år 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 16 juni 2022 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

#### *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 huruvida 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 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 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 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 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 för Brf Skogås 2 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

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

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

### ***Styrelsens ansvar***

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

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

### ***Revisorers 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

SUNDSVALL enligt datum för digital signering

Ess2 redovisning & revision AB

Joanna Ulin

Auktoriserad revisor FAR



# Document history

COMPLETED BY ALL:

12.05.2023 14:13

SENT BY OWNER:

Joanna Ulin · 12.05.2023 08:13

DOCUMENT ID:

HyxztUoE2

ENVELOPE ID:

HJxzKUoV3-HyxztUoE2

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Skogsås 2 2022.pdf

4 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOANNA ULIN	 Signed	12.05.2023 14:13	eID	Swedish BankID (DOB: 1984/06/22)
joanna.ulin@ess2.se	Authenticated	12.05.2023 14:13	Low	IP: 89.189.201.254

\* 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