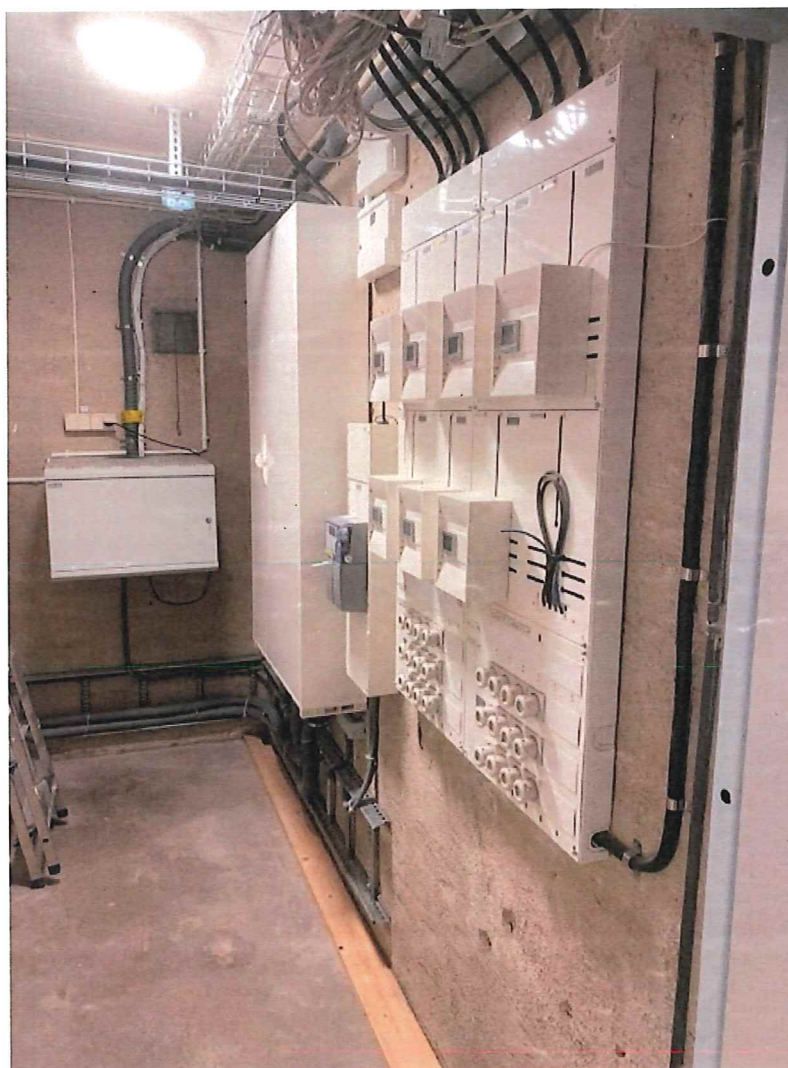


Årsredovisning 2021

BRF SKOGSKARLEN

769607-8653



Årsredovisningens framsida brukar spegla betydelsefulla insatser under året som varit. Under 2021 har elen fixats och detta får åskådliggöras med en bild från en av de uppdaterade elcentralerna.

Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF SKOGSKARLEN

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14

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

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



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 lägenheter och lokaler för nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-12-21 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2008-06-04. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2016-06-30.

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Skogskarlen 1, vilken förvärvades 2008-09-16. Föreningens fastighet består av fyra flerbostadshus, innehållande 98 bostadsrätter, 14 hyresrätter och 2 lokaler på adressen Bäckaskiftsvägen 7-33 i Stockholm. Fastigheten byggdes år 1952 och har värdeår 1952.

Tomträttsavtal finns till fastigheten då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt. Tomträttsavgälden uppgår till 549 200 kr per 2021-12-31. Under kommande år ökar tomträttsavgälden successivt så att föreningen från och med år 2025 har en avgift på 822 500 kr. Denna avgift kommer att gälla till och med 2030-12-31. Årsavgiften för 2022 uppgår till 617 600 kr.

Den totala byggnadsytan uppgår till 7 385 kvm, varav 7 177 kvm utgör lägenhetsyta och 208 kvm lokalyta. I föreningen finns 25 parkeringsplatser som hyrs ut till de boende. Kölista finns.

Lägenhetsfördelning

15 st	1 rum och kök
25 st	2 rum och kök
40 st	3 rum och kök
32 st	4 rum och kök

Föreningen har två uthyrda verksamhetslokaler.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

X

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Folksam. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2021-05-04 och därefter påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ingmar Åkesson	ordförande
Birgitta Skagerfält	ledamot
Anna Sofi Dahlberg	ledamot
Doris Dufborg	ledamot
Jennifer Solberg	ledamot
Anton Liovin	suppleant
Gisela Montero	suppleant

Valberedning

Valberedningen består Marianne Bengtsson och Ann Louise Brorsson, varav den förstnämnde är sammankallande.

Firmateckning

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

Revisorer

Till revisor har Margareta Kleberg valts och till revisorssuppleant har Karolina Lövström valts. Niclas Zeising har valts som lekmannarevisor.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-04. Antal styrelsemöten som protokollförts under året har uppgått till 11 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med.

X

Utförda historiska underhåll

2020	Installation av effektvakt
2020	Förbättrad taksäkerhet och underhåll av tak
2020	Ny utomhusbelysning
2018-2020	Lokalförädling: 17 nya bostadsrättslägenheter
2019	Ny utrustning till nya tvättstugorna
2019	Nytt skalskydd inkl. digitalt bokningssystem
2019	Nya entrédörrar (24 stycken)
2019	Fasadlagningar, partiell målning av fasad, översyn vattenavrinning
2018	Fiberinstallation/Gruppanslutning
2017-2018	Lokalförädling: 2 nya bostadsrättslägenheter
2017	Stamspolning
2015-2017	Nya balkonger
2015-2016	Underhåll hyresrätter
2014-2015	Fönsterrenovering

Planerade underhåll/investeringar 2022

Den planeringen som gjorts under 2021 att ersätta befintliga sopskåp med ett miljöhus där återvinningskärlen bättre kan överblickas och skötas ska byggas. Samtidigt planeras en mindre satsning på bättre cykelförvarning. En successiv översyn sker av lägenhetsförråd och detta arbete fortsätter under kommande räkenskapsår.

Till det planerade underhållet samlas medel via en årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond i enlighet med styrelsen fastställda underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan för fastigheten upprättades år 2016, vilken sträcker sig fram till år 2035.

Avtal med leverantörer

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Spetsudden AB och Ekströms Allservice AB. Gällande gräsklippning och snöröjning finns avtal tecknat med Bergfast AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen tecknat avtal med Simpleko AB.

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna.

X

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2021 är en förlust. Resultatet är sämre i jämförelse med år 2020. Förändringen beror främst på högre driftskostnader, som i sin tur beror på arbetet med elstigarbytet som genomförts under året.

I resultatet för år 2021 ingår avskrivningar med 1 514 Kkr. Exkluderar man dem blir resultatet -113 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt underskott från den löpande verksamheten under året. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens enskilt största kostnadspost är fjärrvärmen. Den har under år 2021 ökat i jämförelse med år 2020, men är lägre än år 2019. Variationen beror på skiftande utomhustemperaturer.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser så har föreningen ett positivt kassaflöde. Detta på grund av att ett nytt lån om 3 000 Kkr har tagits upp för att finansiera elstigarbytet. I övrigt har verksamheten haft ett negativt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna har under räkenskapsåret höjts med 3%. I samband med budgetarbetet inför år 2022 beslutade styrelsen om en avgiftshöjning på 2% fr.o.m. 1 februari 2022.

Underhåll/investeringar

Under 2021 slutförde Bauer Elektriska elstigarebytet och omdragning av hela elnätet i föreningens fastigheter. Förutom gemensamma utrymmen har alla lägenheterna fått nya mätare anpassade för IMD, dvs för gemensamt elabonnemang med individuell mätning och debitering till boende. Boende fick också möjlighet att mot egen kostnad få diverse uppdateringar av elen i lägenheterna. Fr o m 15 augusti har boendes elkostnader debiterats via avgifts- och hyresavin från föreningens ekonomiska förvaltare.

Fastigheterna har under årets drabbats av flera läckageskador, två av dessa har orsakats av boendes oaktsamhet. Tyvärr drabbar det inte bara lägenhetsinnehavaren själv utan också boende lägenhet under och föreningen i stort. Försäkringar går in och täcker delar av kostnaden, men det har skapat merarbete för styrelsen och teknisk förvaltning.

Läckageskadan från 2020 i källaren har åtgärdats via omläggning av dränering på utsida. I övrigt har planerat underhåll genomförts som bland annat målning och uppfräschning av tvättstuga och torkrum samt trapphus.

Övriga händelser

Styrelsen prioriterar information till boende dels genom att hålla information på städdagarna vår och höst och dels genom att ge ut infoblad, under året har det blivit 4 nummer. Föreningslokalen har varit tillgänglig för dem som pga pandemin har behövt ha arbetsplats från hemmet. Här finns utrustning för WiFi och extra bildskärmar för såväl eget arbete som effektiva digitala styrelsemöten.

X

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 145 st. Tillkommande medlemmar under året var 16 och avgående medlemmar under året var 17. Vid räkenskapsårets slut fanns det 144 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift om 3,5 % av gällande prisbasbelopp (2022 = 1 691 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 2 % av gällande prisbasbelopp (2022 = 966 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift om 60 kronor debiteras vid sen betalning.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	5 981 864	5 522 869	5 422 951	5 071 564
Resultat efter fin. poster	-1 627 420	-736 757	-2 689 573	-557 904
Soliditet, %	88	91	91	86
Yttre fond	1 221 832	1 042 603	2 148 374	1 074 187
Taxeringsvärde	122 731 000	122 731 000	119 676 000	93 211 000
Bostadsyta, kvm	7 177	7 177	7 177	6 821
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	613	595	583	587
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 523	1 105	1 105	1 413
Genomsnittlig skuldränta, %	0,89	0,83	0,88	0,59
Belåningsgrad, %	8,90	6,46	6,62	10,34

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / fastighetens taxeringsvärde



Förändringar i eget kapital

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	108 322 279	-	-	108 322 279
Upplåtelseavgifter	9 741 173	-	-	9 741 173
Fond, yttre underhåll	1 042 603	-	179 229	1 221 832
Balanserat resultat	-23 705 249	-736 757	-179 229	-24 621 235
Årets resultat	-736 757	736 757	-1 627 420	-1 627 420
Eget kapital	94 664 049	0	-1 627 420	93 036 628

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-24 621 235
Årets resultat	-1 627 420
Totalt	<u>-26 248 656</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	1 019 229
Att från yttre fond i anspråk ta	-904 181
Balanseras i ny räkning	-26 363 704
	<u>-26 248 656</u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

X

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		5 981 864	5 515 079
Rörelseintäkter		166 549	7 789
Summa rörelseintäkter		6 148 414	5 522 869
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-5 691 896	-4 173 825
Övriga externa kostnader	7	-274 224	-293 404
Personalkostnader	8	-210 684	-219 281
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 514 243	-1 504 511
Summa rörelsekostnader		-7 691 047	-6 191 021
RÖRELSERESULTAT		-1 542 633	-668 152
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-84 787	-68 605
Summa finansiella poster		-84 787	-68 605
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 627 420	-736 757
ÅRETS RESULTAT		-1 627 420	-736 757

Balansräkning

Not 2021-12-31 2020-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad	10	102 412 261	100 514 191
Markanläggningar	11	0	13 121
Pågående projekt		72 973	1 135 954
Inventarier och installationer	13	991 443	1 129 191

Summa materiella anläggningstillgångar **103 476 677** **102 792 458**

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR **103 476 677** **102 792 458**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kund- och avgiftsfordringar		126 391	49 100
Övriga fordringar	14	246 623	178 054
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	611 368	309 532

Summa kortfristiga fordringar **984 382** **536 686**

Kassa och bank

Kassa och bank		1 731 359	1 067 532
----------------	--	-----------	-----------

Summa kassa och bank **1 731 359** **1 067 532**

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR **2 715 741** **1 604 218**

SUMMA TILLGÅNGAR **106 192 418** **104 396 676**

X

Balansräkning

Not 2021-12-31 2020-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		118 063 452	118 063 452
Fond för yttre underhåll		1 221 832	1 042 603
Summa bundet eget kapital		119 285 284	119 106 055

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-24 621 235	-23 705 249
Årets resultat		-1 627 420	-736 757
Summa fritt eget kapital		-26 248 656	-24 442 006

SUMMA EGET KAPITAL

93 036 628 94 664 049

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	16, 18	6 957 000	3 970 000
Summa långfristiga skulder		6 957 000	3 970 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	16, 18	3 970 000	3 957 000
Leverantörsskulder		475 485	471 238
Skatteskulder		378 076	361 818
Övriga kortfristiga skulder		5 516	8 228
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 369 713	964 344
Summa kortfristiga skulder		6 198 790	5 762 628

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

106 192 418 104 396 676

Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Likvida medel vid årets början	1 067 532	1 224 381
Resultat efter finansiella poster	-1 627 420	-736 757
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	1 514 243	1 504 511
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-113 177	767 754
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-447 696	-15 912
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	423 163	227 264
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-137 710	979 106
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-2 198 462	-1 135 954
Kassaflöde från investeringar	-2 198 462	-1 135 954
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	3 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	3 000 000	0
Årets kassaflöde	663 828	-156 848
Likvida medel vid årets slut	1 731 359	1 067 532

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Skogskarlen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Redovisning av intäkter

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

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	1 %	100 år
Fastighetsförbättringar	2-10 %	10-50 år
Inventarier	10 %	10 år
Installationer	10 %	10 år

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.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen. Avgiften är baserad på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet, som för år 2021 uppgår till 1 459 kr. För lokalerna betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fastighetslån

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

X

Not 2, Rörelseintäkter	2021	2020
Administrativ avgift el	17 250	0
Förbrukning el	215 515	0
Försäkringsersättningar	152 909	0
Hysesintäkter, föreningslokal	7 941	27 550
Hysesintäkter, bostäder	1 155 577	1 134 569
Hysesintäkter, förråd	45 064	45 026
Hysesintäkter, lokaler	233 376	233 122
Hysesintäkter, p-platser	105 000	105 000
Pant- och överlåtelseavgift	43 738	33 127
Rabatt lokaler	0	-30 303
TV/Bredband	264 600	263 852
Årsavgifter, bostäder	3 807 635	3 694 628
Övriga intäkter	99 808	16 297
Summa	6 148 414	5 522 869

Not 3, Fastighetsskötsel	2021	2020
Besiktning och service	23 783	0
Entrémattor	48 045	28 982
Fastighetsskötsel enligt avtal	27 361	35 614
Fastighetsskötsel utöver avtal	66 508	0
Larm och bevakning	7 353	21 924
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	20 975
Städning	189 536	166 163
Teknisk fastighetsförvaltning enligt avtal	55 068	51 882
Teknisk fastighetsförvaltning utöver avtal	187 278	42 249
Vinterunderhåll	100 374	42 600
Yttre skötsel	140 049	100 284
Summa	845 355	510 672

Not 4, Reparationer och underhåll	2021	2020
Reparationer	844 369	344 999
Underhåll	904 181	839 989
Summa	1 748 550	1 184 988

X

Not 5, Taxebundna kostnader	2021	2020
Fastighetsel	399 671	142 861
Sophämtning	181 342	137 527
Uppvärmning	1 116 007	1 082 503
Vatten	240 057	211 187
Summa	1 937 077	1 574 078

Not 6, Övriga driftskostnader	2021	2020
Fastighetsförsäkringar	91 789	105 760
Fastighetsskatt/-avgift	190 718	187 358
Självrisk	47 500	0
TV/Bredband	281 708	242 397
Tomträttsavgäld	549 200	367 100
Övrigt	0	1 473
Summa	1 160 915	904 088

Not 7, Övriga externa kostnader	2021	2020
Ekonomisk förvaltning	133 777	127 636
Förbrukningsinventarier/-material	27 856	11 075
Konsultkostnader	9 446	25 487
Kostnad för styrelsemöten och dylikt	12 032	15 998
Pant- och överlåtelsekostnad	27 093	33 127
Revisionsarvoden	32 574	35 359
Tillsynsavgifter Myndigheter	4 305	0
Övriga externa kostnader	27 141	44 721
Summa	274 224	293 404

Not 8, Personalkostnader	2021	2020
Löner och styrelsearvoden	159 600	170 100
Sociala avgifter	51 084	49 181
Summa	210 684	219 281

X

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	83 646	66 124
Övriga räntekostnader	1 141	2 481
Summa	84 787	68 605

Not 10, Byggnad	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	110 876 004	110 876 004
Årets inköp	3 261 443	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>114 137 447</u>	<u>110 876 004</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-10 361 813	-9 008 170
Årets avskrivning	-1 363 373	-1 353 643
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-11 725 186</u>	<u>-10 361 813</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>102 412 261</u></u>	<u><u>100 514 191</u></u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	67 099 000	67 099 000
Taxeringsvärde mark	55 632 000	55 632 000
Summa	122 731 000	122 731 000

Not 11, Markanläggningar	2021	2020
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	131 237	131 237
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>131 237</u>	<u>131 237</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-118 116	-104 992
Årets avskrivning	-13 121	-13 124
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-131 237</u>	<u>-118 116</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>0</u></u>	<u><u>13 121</u></u>

Not 12, Pågående projekt	2021-12-31	2020-12-31
Ingående redovisat värde	1 135 954	0
Pågående projekt stambyte el	2 125 489	1 135 954
Omföring till anläggningsregister	-3 261 443	0
Pågående projekt miljöhus	72 973	0
Utgående redovisat värde	<u>72 973</u>	<u>1 135 954</u>

Not 13, Inventarier och installationer	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	1 418 354	1 418 354
Inköp	0	0
Utrangeringar	-40 904	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>1 377 450</u>	<u>1 418 354</u>

Ingående ackumulerad avskrivning	-289 163	-151 419
Avskrivningar	-137 748	-137 744
Utrangeringar	40 904	0
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-386 007</u>	<u>-289 163</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>991 443</u>	<u>1 129 191</u>

Not 14, Övriga fordringar	2021-12-31	2020-12-31
Skattefordringar	20 033	0
Skattekonto	226 590	178 054
Summa	246 623	178 054

Not 15, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Ekonomisk förvaltning	33 806	33 112
Förbrukning el	97 781	0
Försäkringspremier	72 751	67 362
Städning	28 348	13 487
TV/Bredband	49 820	43 244
Tomträtt	154 400	137 300
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	174 462	15 027
Summa	611 368	309 532

Not 16, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	
			2021-12-31	2020-12-31
Nordea Hypotek AB	2022-06-15	0,85 %	3 970 000	3 970 000
Nordea Hypotek AB	2024-01-17	0,57 %	1 957 000	1 957 000
Nordea Hypotek AB	2023-04-19	0,70 %	2 000 000	2 000 000
Nordea Hypotek AB	2026-01-21	0,82 %	3 000 000	0
Summa			10 927 000	7 927 000
<i>Varav kortfristig del</i>			3 970 000	3 957 000

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. Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

Not 17, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Beräknat revisionsarvode	30 000	30 000
El	125 836	13 930
Fastighetsskötsel	2 280	2 280
Förutbetalda avgifter/hyror	480 112	485 199
Styrelsearvoden inkl. sociala avgifter	210 215	206 361
Uppvärmning	168 256	137 350
Utgiftsräntor	16 628	11 107
Vatten	54 058	41 313
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	282 328	36 804
Summa	1 369 713	964 344

Not 18, Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	21 000 000	21 000 000
Summa	21 000 000	21 000 000

Skagerfält, 2022 - 04 - 19

Ort och datum

Ingmar Åkesson

Ingmar Åkesson

Ordförande

Birgitta Skagerfält

Birgitta Skagerfält

Ledamot

Teolinda Anna Sofi Dahlberg

Teolinda Anna Sofi Dahlberg

Ledamot

Doris Dufborg

Doris Dufborg

Ledamot

Jennifer Solberg

Jennifer Solberg

Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022 - 04 - 26

Margareta Kleberg

Margareta Kleberg

Auktoriserad revisor

Niclas Zeising

Niclas Zeising

Internrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skogskarlen
Org.nr. 769607-8653

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skogskarlen för år 2021.

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 2021 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Lekmannarevisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört 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.

Lekmannarevisorns ansvar

Jag har utfört 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 Bostadsrättsföreningen Skogskarlen för år 2021 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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.

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 ersättningskyldighet 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 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 revisionsred 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.

STOCKHOLM den 26 april 2022


Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor


Niclas Zeising
Lekmannarevisor