



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Skogsdungen



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skogsdungen med säte i Malmö org.nr. 769631-7044 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2016. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-08-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Draken 11	2016-07-01	2016

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa Försäkring filial. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-11-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
76	p-platser	950
86	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 209
1	lokal, gästlägenhet	33
1	lokal, gemensamhetslokal	82
Totalt 164 objekt		7 274

Föreningens lägenheter fördelas på: 17 st 2 rok, 55 st 3 rok, 14 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Malmö Draken GA:5	G:A		60 / 100	Infartsväg
Malmö Draken GA:3	G:A	717914-3883	33 / 111	Sektion i:sopsug, Ledningar för konsumtionsvatten(inklusive brandposter), Spillvatten(inklusive pumpstation samt yt-och dagvatten, Utebelysning, Tomrör, Miljöhus, Parkeringsplatser, Gångbanor, Planteringar samt ytor för lek och utevistelse mm sektion ii:körvägar

Totalt 2 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Simon Jönsson	Ordförande	2022-06-07	
Helene Krook	Ledamot	2021-06-14	
Adrian Dauti	Ledamot	2022-06-07	
Christian Cataldo Tegstam	Ledamot	2024-07-03	
Selma Blazevic	Ledamot	2022-06-07	2024-07-03
Bengt Sjöstrand	Suppleant	2022-06-07	
Per Idborg	Suppleant	2023-05-09	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Simon Jönsson, Per Idborg och Adrian Dauti.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Helene Krook, Adrian Dauti, Christian Cataldo Tegstam, Selma Blazevic och Simon Jönsson.

Revisorer har varit: Erik Mauritzson vald av föreningen, samt Ernst & Young - Malmö som suppleant från Ernst & Young AB.

Valberedning har varit: Tommy Sjöstedt (sammankallande), Jörgen Palm samt Carina Landin, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-23. På stämman deltog 26 närvarande på årsstämman varav 21 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +9%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-01-16.

Föreningen har förhandlat fram ett nytt avtal med tele2 om bredband/tv/telefoni

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2023	Kameraövervakning i samtliga trapphus/fastigheter
2024	OVK utförd

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2027	Avloppsledningar, rensning, nät och mark per lgh
2027	OVK- besiktning i lägenheter
2029	Injustering ventilation i lägenheter

Föreningens genomsnittliga investerings- och underhållsbehov uppgår till 697 tkr. Underhållsplanens siffror är relativt schablonartade, beaktat hela perioden. De stora kostnadsdrivarna kommer att analyseras närmare de kommande 2 åren både gällande behov av genomförande, tidplaner och kostnader.

Större behov av finansiering kommer att ske med en kombination av nya lån och höjda Brf avgifter.

För att säkerställa ekonomisk balans, positivt resultat, i det korta perspektivet, kommer detta finansieras med ökade avgifter.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 120 . Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut uppgick till 129.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	278	329	274	281	291
Skuldsättning, kr/kvm	16 516	16 705	16 895	17 085	17 275
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	16 822	16 705	16 895	17 085	17 275
Räntekänslighet, %	15	16	17	18	19
Energikostnad, kr/kvm	173	191	223	174	114
Årsavgifter, kr/kvm	1 117	1 027	1 023	939	902
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	91	99	99	99
Totala intäkter, kr/kvm	1 183	1 133	1 034	949	911
Nettoomsättning, tkr	7 455	6 925	6 470	5 938	5 703
Resultat efter finansiella poster, tkr	-157	409	-233	-194	-22
Soliditet, %	58	57	57	57	57

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på bland annat högre elkostnader, OVK, samt räntekostnader som ökat. Föreningen följer fortsatt underhållsplan, samt justerat medlemmarnas avgifter för att förbättra resultat framöver.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 730 951 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 278 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften 3%. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	144 433 000	0	0	144 433 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 016 807	0	697 000	2 713 807
S:a bundet eget kapital, kr	146 449 807	0	697 000	147 146 807
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-3 128 166	408 594	-697 000	-3 416 572
Årets resultat, kr	408 594	-408 594	-156 576	-156 576
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 719 572	0	-853 576	-3 573 148
S:a eget kapital, kr	143 730 235	0	-156 576	143 573 659

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 697 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-2 719 572
Årets resultat, kr	-156 576
Reservation till underhållsfond, kr	-697 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-3 573 148

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-3 573 148
------------------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 454 942	6 943 444
Övriga rörelseintäkter	3	26 733	224 319
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		7 481 675	7 167 763
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 428 871	-2 192 903
Övriga externa kostnader	5	-210 643	-222 374
Personalkostnader	6	-137 991	-135 100
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 915 076	-1 895 984
Summa rörelsekostnader		-4 692 581	-4 446 360
Rörelseresultat		2 789 094	2 721 403
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19 872	5 553
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 965 542	-2 318 362
Summa finansiella poster		-2 945 670	-2 312 809
Årets resultat		-156 576	408 594

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	243 457 444	245 372 520
Summa materiella anläggningstillgångar		243 457 444	245 372 520
Summa anläggningstillgångar		243 457 444	245 372 520
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 466	6 610
Övriga fordringar	8	2 311 140	4 771 564
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	336 290	318 800
Summa kortfristiga fordringar		2 648 896	5 096 974
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		3 000 000	0
Summa kortfristiga placeringar		3 000 000	0
Summa omsättningstillgångar		5 648 896	5 096 974
SUMMA TILLGÅNGAR		249 106 339	250 469 494

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		144 433 000	144 433 000
Yttre fond		2 713 807	2 016 807
Summa bundet eget kapital		147 146 807	146 449 807
<i>Fritt eget kapital</i>			
Ansamlad förlust		-3 416 572	-3 128 166
Årets resultat		-156 576	408 594
Summa ansamlad förlust		-3 573 148	-2 719 572
Summa eget kapital		143 573 659	143 730 235
Långfristiga skulder	10		
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	51 660 000	78 277 500
Summa långfristiga skulder		51 660 000	78 277 500
Kortfristiga skulder	10		
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	52 785 000	27 367 500
Leverantörsskulder		126 308	136 436
Övriga skulder		69 440	-4 394
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	891 932	962 217
Summa kortfristiga skulder		53 872 680	28 461 759
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		249 106 339	250 469 494

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-312023-01-01
-2023-12-31**Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

-156 576

408 594

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 915 076

1 895 984

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****1 758 500****2 304 578****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

-20 971

-159 467

Förändring av kortfristiga skulder

-6 578

-382 813

Kassaflöde från den löpande verksamheten**1 730 951****1 762 299****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0

-286 382

Kassaflöde från investeringsverksamheten**0****-286 382****Finansieringsverksamheten**

Amortering av lån

-1 200 000

-1 200 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-1 200 000****-1 200 000****Årets kassaflöde****530 951****275 917****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

4 560 112

4 284 195

Likvida medel vid årets slut**5 091 063****4 560 112**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2)

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inventarier

Avskrivning sker plan enligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 125 år.

Kameraövervakning avskrivningstid 30 år.

Kassaflödesanalys

Klientmedelskonton och kortfristiga placeringar klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2024.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Hysesintäkter garage och p-platser, moms	47 206	19 327
Hysesintäkter garage och p-platser ej moms	414 850	409 750
Årsavgifter bostäder	6 046 536	5 547 276
Årsavgift bostad vatten, moms	98 378	87 117
Årsavgift bostad el, moms	520 070	592 268
Årsavgift bostad TV/bredband, ej moms	269 352	269 352
Övriga intäkter	0	18 854
Gemensamhetslokal	29 500	-500
Gäst-/övernattningsrum	29 050	0
	7 454 942	6 943 444

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Erhållna bidrag	0	208 389
Ersättning från försäkringsbolag	0	15 930
Överlåtelseavgift och pantförskrivningsavgift	15 472	0
Övriga intäkter	216	0
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	11 045	0
	26 733	224 319

Not 4 Drifts & underhållskostnader

	2024	2023
Löpande underhåll	91 960	102 630
Fastighetsskötsel och lokalvård	330 751	397 204
El	473 602	385 701
Uppvärmning	392 852	388 549
Vatten och avlopp / VA	356 811	432 011
Sophämtning	158 115	32 419
Gemensam utdebitering	225 926	136 562
Bredband	96 768	12 161
Kabel-tv	120 033	203 164
Fastighetsförsäkringar	110 413	102 502
Brandskydd	55 129	0
Löpande UH av markytor	16 511	0
	2 428 871	2 192 903

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Revisionsarvoden	32 700	35 300
Administrativ/ekonomisk förvaltning grundavtal	132 683	118 048
Övriga kostnader	20 782	32 314
Underhållsplan	10 566	9 954
Överlåtelseavgift	7 042	9 190
Pantförskrivningsavgift	6 870	8 658
Konsultarvoden	0	8 910
	210 643	222 374

Not 6 Arvoden och ersättningar

	2024	2023
Arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvode	105 000	96 600
Förlorad arbetsförtjänst förtroendevalda	0	6 200
Sociala kostnader	32 991	32 300
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	137 991	135 100

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	232 876 452	232 456 125
Ingående anskaffningsvärden cykelskjul	0	133 945
Försäljningar/utrangeringar	0	286 382
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	232 876 452	232 876 452
Ingående avskrivningar	-11 247 807	-9 298 245
Ingående avskrivning cykelskjul	0	-53 578
Årets avskrivningar	-1 888 287	-1 869 195
Årets avskrivningar cykelskjul	-26 789	-26 789
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 162 883	-11 247 807
Utgående redovisat värde	219 713 569	221 628 645
Taxeringsvärden byggnader	103 000 000	103 000 000
Taxeringsvärden mark	18 600 000	18 600 000
	121 600 000	121 600 000
Bokfört värde byggnader	219 713 569	221 628 645
Bokfört värde mark	23 743 875	23 743 875
	243 457 444	245 372 520

Not 8 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	220 077	211 452
Avräkningskonto HSB	2 091 063	4 560 112
	2 311 140	4 771 564

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	164 493	154 184
Övriga upplupna intäkter - IMD	160 927	164 616
Upplupna ränteintäkter	10 870	0
	336 290	318 800

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Swedbank Hypotek	3,80	2026-03-25	26 167 500	26 467 500
Swedbank Hypotek	4,32	2025-03-11	26 092 500	26 392 500
Swedbank Hypotek	1,61	2031-03-25	26 092 500	26 392 500
Swedbank Hypotek	2,16	2025-03-25	26 092 500	26 392 500
			104 445 000	105 645 000

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	112 170 000	112 170 000
	112 170 000	112 170 000

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

52 785 000 kr av föreningens lån har avtalstider med huvudförfallodag inom 12 månader.

Av den kortfristiga delen av lånen avser hela beloppet den faktiska amorteringen för året.

Även de kommande 2-5 åren är planerad amortering 1 200 000 kr per år.

Beräknad skuld om 5 år 98 445 000 kr

	2024-12-31	2023-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	52 785 000	27 367 500
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	51 660 000	78 277 500
	104 445 000	105 645 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förskottsbetalda avgifter och hyror	642 738	658 551
Beräknat arvode för revision	31 000	27 800
Övriga upplupna kostnader och förutbet. intäkter	0	720
Upplupna räntekostnader	119 810	169 314
Upplupen el	47 613	52 031
Upplupen värme	50 771	53 801
	891 932	962 217

Malmö

Simon Jönsson
Ordförande

Helene Krook

Christian Cataldo Tegstam

Adrian Dauti

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

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Skogsdungen org.nr 769631-7044

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skogsdungen för år 2024.

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 2024 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 *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns 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.

Revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. 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 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

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Skogsdungen för år 2024 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 uttalande

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 revisionssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer 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 vårt uttalande.

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 trygghetssätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas 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 elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Skogsdungen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SIMON JÖNSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 15:50:51



HELENE KROOK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 14:47:41



ADRIAN DAUTI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 15:39:40



CHRISTIAN CATALDO TEGSTAM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 16:03:36



ERIK MAURITZSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 07:24:44



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Skogsdungen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ERIK MAURITZSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 07:24:30



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämmans om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.