

# Årsredovisning

för

## Brf Skogås 2

712800-0192

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen för Brf Skogås 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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.

<b>Utförda underhållsåtgärder</b>	<b>År</b>
* Relining köksstammar	2020-
Dränering garagelänga	2020
Passersystem	2015
Fönsterbyte	2015
Asfaltering	2012
Relining avloppsledningar	2010-2011
Garage	2007
Fasad	1998
Dörrar	1995
Stammar	1994

### **Beskattning**

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 459 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***

- \*Fortsatt köksstambyte samt reling av badrumsstammar.
- \* Byte av två takfläktar på Loftvägen 9 och 11
- \* Renovering av två hissar på Loftvägen 9 och 13.
- \* Bytt dagvattenledningar från Loftvägen 11
- \* Asfaltering och målning av parkeringsplatser på den nedre parkeringen, Motorn.
- \* Bytt städbolag
- \* Bytt de digitala tavlorna vid entréerna

Under verksamhetsåret har föreningen fortsatt relining av samtliga köksstammar till en kostnad av ca 12 miljoner kr. År 2020 var kostnaden för samma arbete ca 16,5 miljoner kr. Projektet kommer att fortgå även under år 2022.

Dessa belopp har lagts under pågående arbete till följd av att föreningen bytt regelverk till K3. Mer information kring redovisningsgrunden hittas under not 1.

- \* Rättning, Köksstambyte

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 291 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 280 st

## Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2021-06-10 haft följande sammansättning:

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

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valkommitté och fastighetsombud

Gunnar Flisager	Loftvägen 9 (samman kallande)
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>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	10 370	9 957	9 701	9 523	9 518
Resultat efter finansiella poster	812	1 554	1 116	1 486	99
Soliditet (%)	14,1	11,7	14,0	11,2	6,9
Årsavgift bostäder per kvm BOA	635,00	608,00	591,00	582,00	582,00
Värmekostnad per kvm totalyta	131,00	115,00	115,00	116,00	112,00
Vattenkostnad per kvm totalyta	34,00	29,00	27,00	27,00	26,00
Elkostnad per kvm totalyta	30,00	29,00	30,00	30,00	30,00
Fastighetslån per kvm totalyta	2 632,00	2 686,00	1 770,00	1 807,00	1 846,00
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,89	0,84	1,31	1,12	1,19

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändring av 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	1 368 543	1 657 765	1 554 365	<b>6 427 963</b>
Disposition av föregående års resultat:		-1 368 525	2 922 890	-1 554 365	<b>0</b>
Årets resultat				811 635	<b>811 635</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 847 290</b>	<b>18</b>	<b>4 580 655</b>	<b>811 635</b>	<b>7 239 598</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 580 656
årets vinst	811 635
	<b>5 392 291</b>

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll, enl stadgar	512 889
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-512 889
i ny räkning överföres	5 392 291
	<b>5 392 291</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	10 369 809	9 957 232
Övriga rörelseintäkter		0	144 510
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>10 369 809</b>	<b>10 101 742</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-6 784 498	-5 890 259
Övriga externa kostnader		-524 908	-581 525
Personalkostnader	4	-555 532	-513 006
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 329 828	-1 329 829
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 194 766</b>	<b>-8 314 619</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 175 043</b>	<b>1 787 123</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	77 158
Räntekostnader och liknande resultatposter		-363 408	-309 916
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-363 408</b>	<b>-232 758</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>811 635</b>	<b>1 554 365</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>811 635</b>	<b>1 554 365</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>811 635</b>	<b>1 554 365</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5, 6	19 578 899	20 903 543
Inventarier, verktyg och installationer	7	15 556	20 740
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	28 500 000	16 500 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>48 094 455</b>	<b>37 424 283</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>48 094 455</b>	<b>37 424 283</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		21 208	25 325
Övriga fordringar		54 574	143 502
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		292 144	245 519
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>367 926</b>	<b>414 346</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar	9	1 199 845	1 199 845
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>1 199 845</b>	<b>1 199 845</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	10	1 582 018	15 715 411
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 582 018</b>	<b>15 715 411</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 149 789</b>	<b>17 329 602</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>51 244 244</b>	<b>54 753 885</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	11, 12		
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		1 847 290	1 847 290
Fond för yttre underhåll		18	1 368 543
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 847 308</b>	<b>3 215 833</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		4 580 656	1 657 765
Årets resultat		811 635	1 554 365
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>5 392 291</b>	<b>3 212 130</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>7 239 599</b>	<b>6 427 963</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	16 088 596	41 470 306
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>16 088 596</b>	<b>41 470 306</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	25 381 710	853 900
Leverantörsskulder		1 275 941	4 136 896
Skatteskulder		31 697	26 072
Övriga skulder	14	31 159	20 469
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 195 542	1 818 279
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>27 916 049</b>	<b>6 855 616</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>51 244 244</b>	<b>54 753 885</b>



## Rapport över förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2020-01-01</b>	<b>1 847 290</b>	<b>855 654</b>	<b>1 054 233</b>	<b>1 116 421</b>	<b>4 873 598</b>
Disposition av föregående års resultat:		512 889	603 532	-1 116 421	0
Årets resultat		<b>512 889</b>	<b>603 532</b>	<b>-14 945 635</b>	<b>-14 945 635</b>
<b>Utgående eget kapital 2020-12-31 enl K2</b>	<b>1 847 290</b>	<b>1 368 543</b>	<b>1 657 765</b>	<b>-14 945 635</b>	<b>-10 072 037</b>
Resultat pågående nyanläggningar omräkning K3				16 500 000	16 500 000
<b>Utgående eget kapital 2020-12-31 enl K3</b>				<b>1 554 365</b>	<b>6 427 963</b>
<b>Ingående eget kapital 2021-01-01 enl K3</b>					
Belopp vid årets ingång	1 847 290	1 368 543	1 657 765	1 554 365	6 427 963
Disposition av föregående års resultat		-1 368 525	2 922 890	-1 554 365	0
Årets resultat				811 635	811 635
<b>Utgående eget kapital 2021-12-31 enl K3</b>	<b>1 847 290</b>	<b>18</b>	<b>4 580 655</b>	<b>811 635</b>	<b>7 239 598</b>

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare regelverk var årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3. För att möjliggöra meningsfull jämförelse med föregående år har samtliga poster i resultaträkningen, balansräkningen, kassaflödesanalys samt noter räknats om för jämförelseåret enligt ovanstående rapport.

## Kassaflödesanalys

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		811 635	1 554 365
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 329 828	1 329 829
Betald skatt		-48 949	11 752
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>2 092 514</b>	<b>2 895 946</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		4 117	-632
Förändring av kortfristiga fordringar		96 877	-125 658
Förändring av leverantörsskulder		-2 860 955	3 182 798
Förändring av kortfristiga skulder		-612 047	705 008
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-1 279 494</b>	<b>6 657 462</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-12 000 000	-16 525 925
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		0	-691 379
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		0	8 922 842
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-12 000 000</b>	<b>-8 294 462</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		0	15 000 000
Amortering av lån		-853 900	-570 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-853 900</b>	<b>14 430 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-14 133 394</b>	<b>12 793 000</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		15 715 411	2 922 411
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 582 017</b>	<b>15 715 411</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Årsredovisningen har gjorts enligt föreskrifterna i K3. För att möjliggöra meningsfull jämförelse med föregående år har samtliga poster i resultaträkningen, balansräkningen, kassaflödesanalys samt noter räknats om för jämförelseåret.

#### 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**

I och med övergången till BFNAR 2012:1 (K3) har följande redovisningsprinciper ändrats i jämförelse med tidigare år:

#### 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	20 år
Fönster	40 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

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	9 377 734	8 981 417
Hyror bostäder	12 800	25 900
Hyror lokaler	309 013	307 040
Hyror garage	183 661	184 154
Hyror parkeringar	430 850	427 150
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	49 274	30 821
Avgift andrahandsuthyrning	6 478	750
	<b>10 369 810</b>	<b>9 957 232</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Löpande underhåll	640 594	917 393
Planerat underhåll	1 066 871	316 206
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	948 166	921 896
Uppvärmning	2 060 201	1 814 802
Vatten- och avloppsavgifter	533 131	459 912
Elavgifter	476 946	455 113
Renhållning	329 508	309 966
Snöröjning/sandning	31 980	10 801
Förbrukningsinventarier/materiel	16 799	11 797
Fastighetsförsäkringar	143 019	140 352
Kabel-TV	167 920	169 438
Fastighetsskatt, fastighetsavgifter	369 364	362 584
	<b>6 784 499</b>	<b>5 890 260</b>

## Not 4 Personalkostnader

	2021	2020
Lön vicevärdar	175 000	120 000
Arvoden till styrelsen	264 933	312 000
Sociala avgifter enligt lag och avtal	115 599	81 006
<b>Summa</b>	<b>555 532</b>	<b>513 006</b>

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman

## Not 5 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	51 478 087	51 478 087
Ingående anskaffningsvärde mark	1 003 800	1 003 800
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>52 481 887</b>	<b>52 481 887</b>
Ingående avskrivningar	-31 578 344	-30 253 700
Årets avskrivningar	-1 324 644	-1 324 644
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-32 902 988</b>	<b>-31 578 344</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>19 578 899</b>	<b>20 903 543</b>
Taxeringsvärden byggnader	120 235 000	120 235 000
Taxeringsvärden mark	50 728 000	50 728 000
	<b>170 963 000</b>	<b>170 963 000</b>
Varav taxeringsvärde bostäder	167 000 000	167 000 000
Varav taxeringsvärde lokaler	3 963 000	3 963 000
	<b>170 963 000</b>	<b>170 963 000</b>

## Not 6 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	42 324 400	42 324 400
	<b>42 324 400</b>	<b>42 324 400</b>

### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	252 404	226 479
Inköp		25 925
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>252 404</b>	<b>252 404</b>
Ingående avskrivningar	-231 664	-226 479
Årets avskrivningar	-5 184	-5 185
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-236 848</b>	<b>-231 664</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>15 556</b>	<b>20 740</b>

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

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Ingående redovisat värde</b>	16 500 000	0
Pågående relining köksstammar	12 000 000	16 500 000
	<b>28 500 000</b>	<b>16 500 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>28 500 000</b>	<b>16 500 000</b>

### Not 9 Övriga kortfristiga placeringar

Namn	Antal	Bokfört värde	Marknadsvärde
Nordea Bostadsobligation (A)	10 756,8164	1 199 845	1 197 210
		<b>1 199 845</b>	<b>1 197 210</b>

### Not 10 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Kassa	4 731	12 745
Nordea Företagskonto	577 286	14 702 665
Nordea sparkonto företag	1 000 001	1 000 001
	<b>1 582 018</b>	<b>15 715 411</b>

### Not 11 Effekt av K3-övergång Balansräkning

		Totalt
Pågående nyanläggningar enl tidigare principer (K2)	0	0
Effekt av övergång till K3	16 500 000	16 500 000
<b>Pågående nyanläggningar enl ändrade principer (K3)</b>	<b>16 500 000</b>	<b>16 500 000</b>



## Not 12 Effekt av K3-övergång Resultaträkning

		Totalt
Driftskostnader enligt ridigare principer (K2)	-22 390 260	<b>-22 390 260</b>
Effekt efter övergång till K3	16 500 000	<b>16 500 000</b>
<b>Driftskostnader enligt ändrade principer (K3)</b>	<b>-5 890 260</b>	<b>-5 890 260</b>

## Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31
Nordea Hypotek	1,09	2022-01-19	5 783 750
Nordea Hypotek	1,16	2022-02-16	4 782 000
Nordea Hypotek	1,00	2022-08-17	4 078 456
Nordea Hypotek	1,15	2025-02-19	6 055 000
Nordea Hypotek	0,67	2023-12-20	10 385 548
Nordea Hypotek	0,29	2022-12-29	10 385 552
			<b>41 470 306</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			25 381 710

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

Kommande års beräknade amortering är 853 900 kr.

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 37 200 806 kr.

**Not 14 Övriga skulder**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Personalens skatter	18 120	13 400
Sociala avgifter	13 039	7 069
	<b>31 159</b>	<b>20 469</b>

Skogås den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Anette Almqvist  
Ordförande

Lars Åke Ekström  
Ledamot

Anders Janhammar  
Ledamot

Annelie Rogmalm  
Ledamot

Ia Flink  
Ledamot

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

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

This documents contains 18 pages before this page  
Dokumentet inneholder 18 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 18 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument indeholder 18 sider før denne side

Detta dokument innehåller 18 sidor före denna sida

**ANETTE ALMQVIST**

184beb8b-a3ae-4b8c-9b1a-d5624364b000 - 2022-06-14 17:12:33 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - 46168ec7-9b2a-45b5-b971-4beb65b25fc2 - SE

**LARS EKSTRÖM**

4db06714-65da-4866-baf9-9155a23addca - 2022-06-14 17:59:09 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - cd51d910-0599-4af5-9539-02286b476100 - SE

**Anders Janhammar**

b79435f4-f4cd-4a15-8f1b-dfd5c0299ad6 - 2022-06-15 13:30:34 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - 979131b6-37b8-4d6b-9066-1f619c1f0e3c - SE

**Gerd Annelie Rogmalm**

fde41f27-8dda-476c-a03f-31b07301178b - 2022-06-15 16:05:26 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - 0bf3e203-8963-4294-92d1-cd66d10f995c - SE

**IA FLINK**

e3c208f4-d7d6-479b-86f0-577f7b4f91db - 2022-06-16 12:08:53 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - f3b7c831-4bea-4c00-9ca5-ba62d18aca10 - SE

**FATIH ÖZCELIK**

e8292984-76ea-4887-a7c6-0888917765a3 - 2022-06-16 15:13:24 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - 63d43dcb-5906-44fd-be4c-19b0b8477c7b - SE

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 Bostadsrättsföreningen Skogås nr 2, org.nr 712800-0192

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skogås nr 2 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 för föreningen.

### Grund för uttalanden

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

### 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. Risker 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 Bostadsrättsföreningen Skogås nr 2 för år 2021 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige 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.

### **Revisorns ansvar**

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 den dag som framgår av vår elektroniska underskrift  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Fatih Özcelik  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

---

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2022-06-16 12:13:18 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: FATIH ÖZCELIK

Datum

Fatih Özcelik

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post