



# 2022

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Skogsmarken 8



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Skogsmarken 8

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2010 och 2045.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningen har i dagsläget inga lån.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1970-06-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1970-06-11 och nuvarande stadgar registrerades 2014-11-05 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

#### Styrelsen

Torulf Sjöberg	Ordförande	
Per Owe Eskeus	Ledamot	
Pär Olof Nilsson	Ledamot	Avgått
Jonas Peter Säll	Ledamot	
Jessica Granström	Suppleant	
Per Larsson	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Anders Sandell	Ordinarie Extern	Cajoc Consulting
Tomas Bruce	Suppleant Intern	

#### Valberedning

Claes Björklund	
Mats Mikaelsson	Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-27.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Skogsmarken 8	1979	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

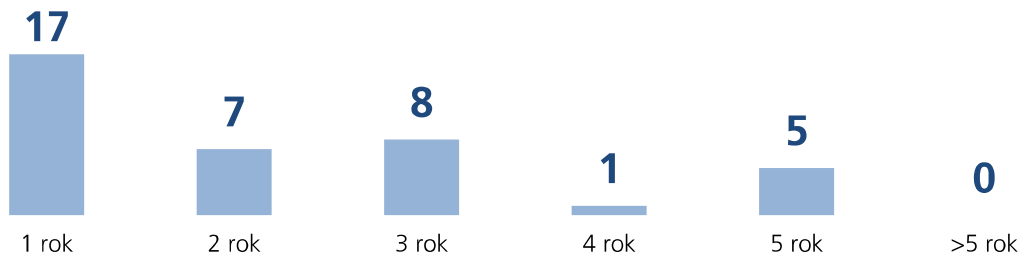
Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1939.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 316 m<sup>2</sup>, varav 2 316 m<sup>2</sup> utgör boyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 38 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Gym  
Tvättstuga

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2045.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

1999 Renovering av fasad, balkonger (som samtidigt breddades) och takterrasser  
2002 Rörstambyte  
2003 Upprustning av tvättstugan  
2005 Byte av elstigare  
2005 Renovering av trapphus  
2007 Uppfräschning av utomhusmiljön  
2008 Renovering av fönster inkl. montering av extra glas  
2008 Energibesiktning /Energideklaration  
2009 Fjärrvärme ersatte oljeeldning (befintlig bergvärmepump kvar som komplement)  
2010 OVK inkl. rensning av ventilationskanaler  
2011 Uppfräschning av motionsrum  
2011 Renovering och nyasfaltering av gårdsplanen samt inrättande av fyra P-platser för uthyrning.  
2013 Installation av bredband  
2013 Kontorslokal såld och upplåten för bostadsrätt  
2014 Nya maskiner i tvättstugan  
2014 Nya portar i ek och glas i originalstil samt nytt låssystem  
2016 OVK inkl. rensning av ventilationskanaler  
2016 Dubbelgarage sålt och upplåtet för bostadsrätt  
2016 Byte av alla låscylindrar i gemensamma utrymmen  
2017 Låsbara kärlskåp till soptunnorna anskaffade  
2017 Garage sålt och upplåtet för bostadsrätt  
2018 En femte P-plats inrättad längs nerfarten till gården  
2019 Energibesiktning/Energideklaration  
2019 Råvind såld och upplåten för ny bostadsrätt  
2020 Hela taket omlagt (papp, läkt, pannor, plåtarbeten)  
2020 Ny installation för evakuering av brandgaser från 37:ans trapphus  
2021 Gräsmattorna omlagda  
2022 Cirkulationspumpen har bytts ut  
2022 OVK

Planerat underhåll	År	Kommentar
Fönsterrenovering	2024	Alternativt 2025
Fasadputs	2026	Prel.

### Övrig information

Föreningen äger fastigheten Skogsmarken 8 i Stockholms kommun. Fastigheten är uppförd 1939 och förvärvades av bostadsrättsföreningen 1979. Föreningen har 38 lägenheter, som alla är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har fem markparkeringar uthyrda till föreningsmedlemmar. Vid årsskiftet köar därutöver åtta lägenheter för att få hyra en parkeringsplats. Byggnadens totalt upplåtna bostadsyta uppgår nu enligt upplåtelseavtalen till 2 432 kvadratmeter.

## Föreningens ekonomi

Vid ingången av 2010-talet hade föreningen skulder om 12,6 miljoner kronor. Under de följande tio kunde hela skulden amorteras så att föreningen vid utgången av 2010-talet var skuldfri. Detta var möjligt dels genom att de månatliga avgifterna delvis kunde tas i anspråk för amorteringar, men framför allt genom försäljning av ytor som senare kunnat omvandlas till bostadsrätter. Mot bakgrund av ovan beslutade förra styrelsen i november 2021 att med verkan från januari 2022 sänka avgifterna med 15 %.

Pga. 2022 års avgiftssänkningar (15%) är årets rörelseresultat mindre än förra verksamhetsåret, vilket är helt enligt planerna. Vi har under året haft en del reparationer och underhållsarbeten, dock inom ramen vad som är avsatt i budgeten.

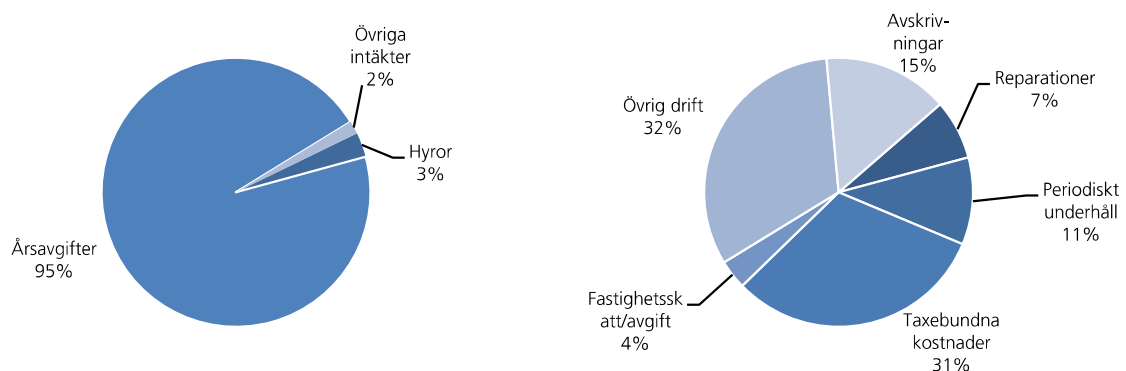
Förutom stadgeenlig avsättning till underhållsfonden föreslår styrelsen att resultatet balanseras i ny räkning.

Vid årsskiftet går föreningens fasta elavtal ut och detta tillsammans med det allmänna kostnadsläget ger styrelsen en anledning att tro att en höjning av avgifter kan bli nödvändig under nästa år.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 453 296</b>	<b>517 057</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 466 181	1 945 068
Finansiella intäkter	1 193	1 508
Minskning kortfristiga fordringar	0	1 110
Ökning av kortfristiga skulder	88 133	0
	<b>1 555 507</b>	<b>1 947 686</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 333 926	895 074
Ökning av kortfristiga fordringar	52 871	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	116 373
	<b>1 386 797</b>	<b>1 011 447</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 622 007</b>	<b>1 453 296</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>168 710</b>	<b>936 239</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 519 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har i särskilda beslut fördelat arbetsuppgifterna inom sig och dessutom fastställt en arbetsordning för sina eget arbete. Arbetsordningen omprövas årligen vid det konstituerande styrelsesammanträdet efter den ordinarie föreningsstämman.

På sedvanligt sätt har två städdagar genomförts, en i oktober och en i april. Både våren och höstens städdagar hade gott deltagande och produktiva.

Då några av de mest erfarna styrelseledarmötena avgick har nya styrelsen haft mycket att sätta sig in i. Föreningsarkivet har digitaliserats i en moln-tjänst som gör att hela styrelsen har tillgång.

Under 2021–2022 lät styrelsen utreda möjligheterna att installera laddboxar för elbilar i de garage och vid markparkeringar som finns i och i anslutning till fastigheten. Frågan har behandlats vid två stämmor och styrelsen har erhållit mandat att gå vidare med frågan. Slutligt beslut var planerat till första halvåret 2022. Frågan har dock visat sig mer komplicerad än vad styrelsen först trodde. Främst hur man löser den ekonomiska delen då det innebär att föreningen behöver momsregistreras. Per Olof som ansvarade för och var projektledare i frågan flyttade och därmed avgick under hösten vilket ytterligare har försenat projektet.

Under hela året har diverse mindre underhålls- och förbättringsåtgärder löpande genomförts. Oplanerat underhåll såsom exempelvis byte av cirkulationspump har också skett.

I februari 2023 startade föreningen med den obligatoriska matavfallssorteringen. I samband med detta avslutade föreningen även tidningsåtervinningen och hänvisar till kommunens kärll vid återvinningsplatserna.

### UNDERHÅLL:

Styrelsen har tagit fram en underhållsplan utifrån en plan som gjordes för ett tiotal år sedan och sträckte sig då 35 år framåt. I denna är nästa primära stora åtgärd, som flera medlemmar uppmärksammat, våra fönster och balkongdörrar som börjar bli i behov av renovering eller byte. Vi har under hösten haft punktvis besiktning av fackmän och då kommit fram till att det behöver göras inom 1-2 år. Styrelsen kommer utreda vidare kostnader och vilken omfattning som är nödvändig och mest ekonomisk fördelaktig. Det behövs även en tydlig gränsdragning utifrån föreningens nuvarande stadgar vilken styrelsen planerar att ta fram kommande verksamhetsår.

Utöver detta har årets största utgifter orsakats av att cirkulationspumpen till värmeledningssystemet gått sönder. En ny pump kunde efter något dygns kyla i lägenheterna installeras. Vi vet inte vad som orsakade att denna pump gått sönder. Den var gammal och kan ha gått sönder av ålder men det kan också ha orsakats av felaktig avstängning vid renovering. Därför har styrelsen beslutat att det endast är en specifik firma som får hantera detta och kommer användas mot en kostnad vid varje vattenavstängning. Vi hade även ett par träd i slänten som föll i stormväder vilket gjorde att vi fick ta in en trädgårdsfirma för att åtgärda och gallra.

Styrelsens uppfattning är att fastigheten är i gott skick men att en plan för underhållsbehovet är nödvändig för att upprätthålla den i sådant samt planera för kommande investeringar.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 38 st  
Överlåtelser under året: 2 st  
Nya upplåtelser under året: 1 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 63  
Tillkommande medlemmar: 5  
Avgående medlemmar: 8  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 60

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	576	711	711	671
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	39	39	40	41
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	118	108	104	114
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	27	26	25	21
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	0	0	3	13
Soliditet (%)	98	99	98	98
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-104	814	-403	-682
Nettoomsättning (tkr)	1 459	1 692	1 690	1 604

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 432 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	3 587 866	0	0	3 587 866
Uppskrivningsfond	4 797 327	0	0	4 797 327
Upplåtelseavgifter	9 961 734	0	0	9 961 734
Fond för yttre underhåll	414 550	270 000	-31 250	175 800
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>18 761 477</b>	<b>270 000</b>	<b>-31 250</b>	<b>18 522 727</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	788 966	-270 000	845 642	213 324
Årets resultat	-103 662	-103 662	-814 392	814 392
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>685 304</b>	<b>-373 662</b>	<b>31 250</b>	<b>1 027 716</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>19 446 781</b>	<b>-103 662</b>	<b>0</b>	<b>19 550 443</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-103 662
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 058 966
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-270 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>685 304</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

163 509
<b>848 813</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 459 365	1 691 576
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 817	253 492
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 466 181</b>	<b>1 945 068</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 090 187	-725 506
Övriga externa kostnader	Not 5	-164 783	-102 170
Personalkostnader	Not 6	-78 956	-67 397
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-237 110	-237 110
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 571 036</b>	<b>-1 132 184</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-104 855</b>	<b>812 884</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 193	1 508
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>1 193</b>	<b>1 508</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-103 662</b>	<b>814 392</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-103 662</b>	<b>814 392</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,12	18 092 507	18 329 618
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>18 092 507</b>	<b>18 329 618</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>18 092 507</b>	<b>18 329 618</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		10 970	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	618 298	407 687
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>629 268</b>	<b>407 687</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		1 055 547	1 055 547
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 055 547</b>	<b>1 055 547</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 684 816</b>	<b>1 463 234</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>19 777 323</b>	<b>19 792 852</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	13 549 600	13 549 600
Uppskrivningsfond	4 797 327	4 797 327
Fond för yttre underhåll	414 550	175 800
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>18 761 477</b>	<b>18 522 727</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	788 966	213 324
Årets resultat	-103 662	814 392
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>685 304</b>	<b>1 027 716</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>	<b>19 446 781</b>	<b>19 550 443</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>		
Leverantörsskulder	92 600	38 639
Skatteskulder	5 540	0
Övriga skulder	32 288	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	200 114	203 770
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>330 542</b>	<b>242 409</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>19 777 323</b>	<b>19 792 852</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	67 år	67 år
Värmeanläggning	25 år	25 år
Markanläggning	20 år	20 år
Inventarier	5-20 år	5-20 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 400 266	1 647 372
Hyror parkering	43 360	39 440
Överlåtelse/pantsättning	5 555	0
Avgift andrahandsuthyrning	10 204	4 760
Öresutjämning	-20	4
	<b>1 459 365</b>	<b>1 691 576</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	6 817	253 492
	<b>6 817</b>	<b>253 492</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel gård beställning	40 690	0
	Snöröjning/sandning	37 170	28 125
	Städning entreprenad	28 908	28 615
	Mattvätt/Hyrmattor	9 617	8 847
	OVK Obl. Ventilationskontroll	15 938	0
	Gemensamma utrymmen	1 135	0
	Gård	623	1 122
	Förbrukningsmateriel	3 507	2 075
	Fordon	338	623
		<b>137 926</b>	<b>69 407</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	5 619	5 053
	VVS	16 282	5 850
	Ventilation	5 738	0
	Elinstallationer	44 280	5 181
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	4 625	0
	Huskropp utvändigt	8 258	0
	Tak	29 070	0
		<b>113 872</b>	<b>16 084</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	VVS	136 131	0
	Värmeanläggning	27 378	0
	Mark/gård/utemiljö	0	31 250
		<b>163 509</b>	<b>31 250</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	94 145	91 125
	Värme	285 969	249 824
	Vatten	64 721	60 808
	Sophämtning/renhållning	47 797	34 714
		<b>492 632</b>	<b>436 471</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	31 721	30 873
	Kabel-TV	23 526	0
	Bredband	70 798	87 438
		<b>126 045</b>	<b>118 311</b>
	<b>Fastighetskatt/Kommunal avgift</b>	<b>56 203</b>	<b>53 983</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 090 187</b>	<b>725 506</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Medlemsinformation	569	536
	Hyresförluster	1	1
	Revisionsarvode extern revisor	5 500	5 000
	Föreningskostnader	2 650	1 744
	Styrelseomkostnader	1 106	0
	Fritids- och trivselkostnader	7 854	3 311
	Förvaltningsarvode	81 919	80 156
	Administration	15 042	1 783
	Korttidsinventarier	0	1 090
	Konsultarvode	44 732	3 219
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 410	5 330
		<b>164 783</b>	<b>102 170</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	60 000	60 000
	Sociala kostnader	18 956	7 397
		<b>78 956</b>	<b>67 397</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	194 035	194 035
	Förbättringar	14 305	14 305
	Markanläggning	28 770	28 770
		<b>237 110</b>	<b>237 110</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	23 431 285	23 431 285
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>23 431 285</b>	<b>23 431 285</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-5 101 667	-4 864 557
	Årets avskrivningar enligt plan	-237 110	-237 110
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-5 338 778</b>	<b>-5 101 667</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>18 092 507</b>	<b>18 329 618</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	9 772 580	9 772 580
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	30 000 000	20 600 000
	Taxeringsvärde mark	60 000 000	38 000 000
		<b>90 000 000</b>	<b>58 600 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	90 000 000	58 600 000
		<b>90 000 000</b>	<b>58 600 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	816 709	816 709
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>816 709</b>	<b>816 709</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-816 709	-816 709
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-816 709</b>	<b>-816 709</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	41 562	2 981
	Skattefordran	10 277	6 957
	Klientmedel hos SBC	245 358	397 749
	Räntekonto hos SBC	321 101	0
		<b>618 298</b>	<b>407 687</b>



<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	175 800	463 488
	Reservering enligt stadgar	270 000	175 800
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-31 250	-463 488
	<b>Vid årets slut</b>	<b>414 550</b>	<b>175 800</b>

<b>Not 12</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	12 876 000	12 876 000

<b>Not 13</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Arvoden	60 000	60 000
	Sociala avgifter	18 852	14 184
	Avgifter och hyror	121 262	129 586
		<b>200 114</b>	<b>203 770</b>

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

I slutet av 2022 gjordes även en obligatorisk OVK, som ska göras vart 6:e år. Den visade på en del brister som kommer att åtgärdas under våren.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Stockholm den / 2023

Torulf Sjöberg  
Ordförande

Per Owe Eskeus  
Ledamot

Jessica Granström  
Suppleant

Jonas Peter Säll  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023  
Cajoc Consulting

Anders Sandell  
Extern revisor

**Brf Skogsmarken 8**

**Org.nr 714000-2242**

## **REVISIONSBERÄTTELSE**

### **Till föreningsstämman i Brf Skogsmarken 8 Org.nr 714000-2242**

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Skogsmarken 8 för räkenskapsåret 2022 01 01 - 2022 12 31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen.

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsred i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen lagen om ekonomiska föreningar årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningsred i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för, föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 11 april 2023

Anders Sandell

Revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)