

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.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Skogsfåglarna

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår att förvalta Brf Skogsfåglarna och planera underhåll av fastigheterna, fastställa föreningens årsavgifter och se till att föreningens ekonomi är god. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika händelser och åtgärder. Via årsavgifterna ska medlemmarna gemensamt finansiera den löpande verksamheten och kommande underhållsbehov. Styrelsen gör årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Vi ser nu, att kostnaderna för det mesta stiger kraftigt, framför allt energikostnaderna.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2023.
- 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 att höjas.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder eller andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid, förvalta föreningens fasta och lösa egendom samt i övrigt främja sina medlemmars gemensamma intressen.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-07-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-10-19 och nuvarande stadgar registrerades 2022-09-27 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Högjällsbyarnas Samfällighetsförening. Föreningens andel är 7 procent.

Samfälligheten förvaltar och sköter vägar, snöröjning, TV-nät och skidspår.

Styrelsen

Anne von Sydow	Ordförande
Bjarne Cedersand	Ledamot
Filip Dausch	Ledamot
Anna Ragnarsson	Ledamot
Sten Lindholm	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden.

Av olika skäl har det varit svårt att bemanna alla styrelseplatser och styrelsen hoppas, att till årets stämma kunna öka intresset för styrelsearbetet.

Revisorer

Mats Bengtson	Ordinarie Extern	Reviråd AB
Mats Nyström	Ordinarie Intern	
Camilla Graf Morin	Suppleant Intern	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 maj 2022.
Extra stämma med anledning av stadgeändring hölls den 24 augusti 2022.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun	Taxeringsvärde
Västra Sälen 5:215	1976	Malung-Sälen	15 120 000
Västra Sälen 5:216	1976	Malung-Sälen	18 447 000

Fullvärdesförsäkring finns via Dalarnas Försäkringsbolag.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning sker med direktverkande elradiatorer och sedan 2018/19 med komplement av Luft/Luftvärmepumpar. 2019 påbörjades ett projekt för att byta ut befintligt ventilationssystem mot ett modernt system med effektiv värmeåtervinning. Av olika skäl fullbordades inte det projektet. Under de närmast kommande åren planerar styrelsen att förnya och effektivisera byggnadernas uppvärmnings- och ventilationssystem, bl.a. för att minimera elkostnaderna, vilket med nuvarande prisutveckling på el är extremt angeläget. För att minska elförbrukningen har under 2022 uttagen för bilmotorvärmare demonterats och beslut om förbud att ladda elbilar utfärdats.

Byggnadsår och ytor

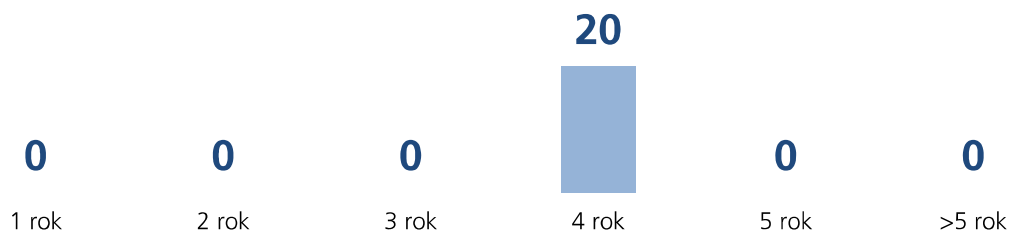
Fastigheterna bebyggdes 1976 och består av 20 småhus.
Fastigheternas värdeår är 1977.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 600 m², varav 1 600 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Planerat underhåll

Omläggning av läckande yttertak har genomförts på ett antal hus. Under närmast kommande åren prioriteras framför allt åtgärder, som kan reducera energiåtgången att genomföras. Reparationer och underhåll i övrigt och utbyte av inventarier och köksutrustning görs i normal omfattning. För övrigt gäller policyn att inventarier byts successivt när behov uppstår.

Förvaltning och Avtal

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal

Leverantör	Avtal
SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB	Lägenhetsförteckning
SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB	Ekonomisk förvaltning
Anbudspoolen Dalarna AB	Teknisk förvaltning
Sälens Bed & Breakfast AB	Uthyrning lediga veckor

Hållbarhetsinformation

Under det kommande året planerar styrelsen att gå en hållbarhetsutbildning i syfte att skapa goda förutsättningar att bedriva arbetet på ett effektivt och framgångsrikt sätt.

Föreningens fastighet(er) drivs av 100 % förnybar energi.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmanar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 40 % kvinnor och 60 % män.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

Styrelsen planerar att upprätta en hållbarhetsplan med tydliga mål för kommande år.

Föreningens ekonomi

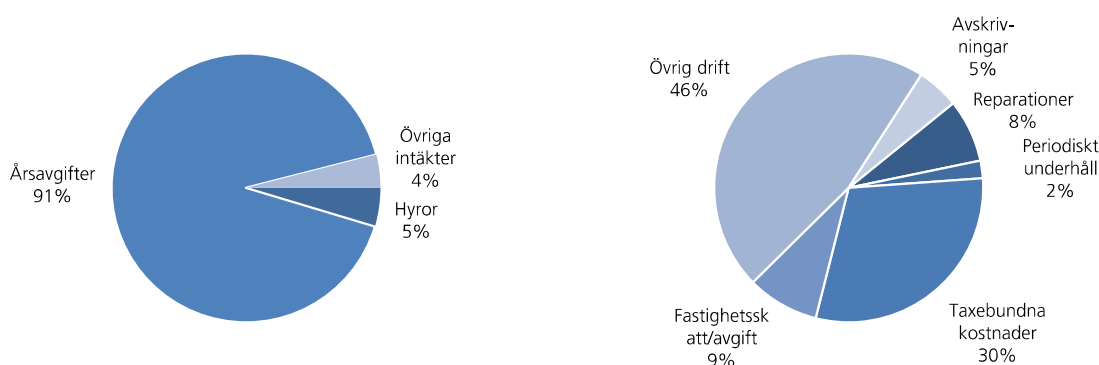
Årsavgifterna höjdes med 10% från den 1 januari 2022.

Föreningen har f.n. inga lån. Alla analyser pekar emellertid på, att både driftkostnaderna och kommande underhållskostnader ökar kraftigt, vilket utöver beslutade avgiftshöjningar, sannolikt kommer att medföra behov av lånefinansiering av framtida investeringar.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 584 186	2 273 707
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 929 870	1 725 047
Finansiella intäkter	7 990	4 201
Minskning kortfristiga fordringar	0	70
Medlemsinsatser	25 000	71 000
Ökning av kortfristiga skulder	386 627	342 798
	2 349 487	2 143 116
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 944 482	1 832 637
Finansiella kostnader	98	1
Ökning av kortfristiga fordringar	369 803	0
	2 314 383	1 832 638
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 619 290	2 584 186
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	35 104	310 478

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 874 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den senaste tiden har dominerats av tydliga tecken på kraftigt stigande verksamhetskostnader, framför allt energikostnaderna. För att minska framtida energikostnader arbetar styrelsen på flera fronter.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 20 st
Överlåtelse under året: 17 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 378
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 383

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	1 102	979	949	938	883
Elkostnad/m ² totalyta	311	332	236	313	308
Vattenkostnad/m ² totalyta	41	49	45	36	37
Årets resultat, kkr	-110	-207	24	-195	-88
Ansamlad förlust, kkr	-2 075	-2 074	-1 873	-2 039	-1 814
Soliditet (%)	67	71	76	75	78
Nettoomsättning, kkr	1 877	1 694	1 695	1 656	1 611
Underhållsfond, kkr	43	62	69	210	180

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 600 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	4 791 870	5 435	0	4 786 435
Upplåtelseavgifter	1 726 434	19 565	0	1 706 869
Fond för yttre underhåll	64 184	30 000	-28 206	62 390
S:a bundet eget kapital	6 582 488	55 000	-28 206	6 555 694
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 075 843	-30 000	-178 650	-1 867 193
Årets resultat	-110 186	-110 186	206 856	-206 856
S:a fritt eget kapital	-2 186 029	-140 186	28 206	-2 074 049
S:a eget kapital	4 396 459	-85 186	0	4 481 645

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-110 186
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 045 843
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-30 000
summa balanserat resultat	-2 186 029

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

43 241
-2 142 788

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 877 123	1 693 546
Övriga rörelseintäkter	Not 3	52 747	31 501
Summa rörelseintäkter		1 929 870	1 725 047
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 571 387	-1 489 505
Övriga externa kostnader	Not 5	-150 712	-107 697
Personalkostnader	Not 6	-222 383	-235 435
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-103 466	-103 466
Summa rörelsekostnader		-2 047 948	-1 936 103
RÖRELSERESULTAT		-118 078	-211 056
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 990	4 201
Räntekostnader och liknande resultatposter		-98	-1
Summa finansiella poster		7 892	4 200
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-110 186	-206 856
ÅRETS RESULTAT		-110 186	-206 856

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8	3 575 601	3 679 067
Summa materiella anläggningstillgångar	3 575 601	3 679 067
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	3 575 601	3 679 067
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar Not 9	378 268	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	2 012 170	1 535 916
Summa kortfristiga fordringar	2 390 438	1 535 916
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	609 789	1 059 403
Summa kassa och bank	609 789	1 059 403
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 000 227	2 595 320
SUMMA TILLGÅNGAR	6 575 827	6 274 386

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	6 518 304	6 493 304
Fond för yttre underhåll	Not 11 64 184	62 390
Summa bundet eget kapital	6 582 488	6 555 694
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-2 075 843	-1 867 193
Årets resultat	-110 186	-206 856
Summa fritt eget kapital	-2 186 029	-2 074 049
SUMMA EGET KAPITAL	4 396 459	4 481 645
KORTFRISTIGA SKULDER		
Leverantörsskulder	174 944	260 997
Skatteskulder	15 164	8 164
Övriga skulder	14 419	18 426
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12 1 974 841	1 505 154
Summa kortfristiga skulder	2 179 368	1 792 741
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 575 827	6 274 386

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	85 år	85 år
Luftvärmepumpar	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 763 577	1 566 891
Hyror bostäder	89 385	126 658
Överlåtelse/pantsättning	24 151	0
Öresutjämning	10	-3
	1 877 123	1 693 546

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Återbäring försäkringsbolag	17 819	0
Övriga intäkter	34 928	31 501
	52 747	31 501

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	135 000	135 000
	Fastighetskötsel beställning	0	15 300
	Snöröjning/sandning	98 706	90 565
	Städning entreprenad	78 235	78 790
	Städning enligt beställning	3 000	0
	Gemensamma utrymmen	33 944	24 506
	Förbrukningsmateriel	19 664	1 398
		368 549	345 559
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	75 247	103 391
	VVS	16 332	0
	Ventilation	6 860	0
	Tak	57 406	47 810
		155 845	151 200
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	43 241	28 206
		43 241	28 206
	Taxebundna kostnader		
	El	498 273	530 889
	Vatten	65 209	78 009
	Sophämtning/renhållning	52 644	35 129
		616 126	644 027
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	68 273	63 011
	Självrisk	53 225	0
	Samfällighetsavgift	53 274	53 274
	Kabel-TV	35 374	33 748
		210 146	150 033
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	177 480	170 480
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 571 387	1 489 505
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Tele- och datakommunikation	1 000	1 000
	Inkassering avgift/hyra	5 306	4 163
	Hysesförluster	0	20
	Revisionsarvode extern revisor	13 688	13 335
	Föreningskostnader	6 398	6 660
	Styrelseomkostnader	5 313	10 404
	Fritids- och trivselkostnader	1 098	0
	Förvaltningsarvode	68 466	66 992
	Administration	44 863	5 123
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 580	0
		150 712	107 697

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	104 801	102 700
	Övriga arvoden	60 000	77 978
	Kostnadsersättningar	19 073	12 462
	Sociala kostnader	38 509	42 295
		222 383	235 435
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	58 316	58 316
	Förbättringar	45 150	45 150
		103 466	103 466
Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	5 338 258	5 338 258
	Utgående anskaffningsvärde	5 338 258	5 338 258
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 659 191	-1 555 725
	Årets avskrivningar enligt plan	-103 466	-103 466
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 762 657	-1 659 191
	Planenligt restvärde vid årets slut	3 575 601	3 679 067
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	18 580 000	18 580 000
	Taxeringsvärde mark	14 987 000	14 987 000
		33 567 000	33 567 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	33 567 000	33 567 000
		33 567 000	33 567 000
Not 9	AVGIFT- OCH HYRESFORDRINGAR	2022	2021
	Ej betalade veckoavgifter per förfallodagen	378 268	0
		378 268	0

Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	2 669	2 659
Klientmedel hos SBC	1 860 403	1 524 782
Fordringar	0	3 868
Fordringar kreditfakturor	0	4 607
Räntekonto hos SBC	149 099	0
	2 012 170	1 535 916

Not 11 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	62 390	68 810
Reservering enligt stadgar	30 000	30 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-28 206	-36 420
Vid årets slut	64 184	62 390

Not 12 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Avgifter och hyror	1 974 841	1 505 154
	1 974 841	1 505 154

Not 13 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
Inget specifikt att rapportera.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Anne von Sydow
Ordförande

Bjarne Cedersand
Ledamot

Filip Dausch
Ledamot

Anna Ragnarsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Mats Bengtson
Extern revisor

Mats Nyström
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Skogsfåglarna

Org.nr. 716419-4024

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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 upphöra med verksamheten.

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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Skogsfåglarna för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorers ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsred 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

Mats Bengtson
Auktoriserad revisor

Mats Nyström
Förtroendevald 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