



Välkommen till årsredovisningen för Brf Skogshöjden 1 i Nykvarn

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Nykvarn.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2021-12-01. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2021-12-01 och föreningens ekonomiska plan registrerades 2023-09-29 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Nykvarn Ströpsta 3:606-3:608	2022	Nykvarn

Marken innehåser med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Dina Försäkringar AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2023

Föreningen har 24 bostadsrätter om totalt 2 544 kvm. Byggnadernas totalyta är 2544 kvm.

Styrelsens sammansättning

Mattias Michel	Ordförande
Joel Karleskans	Styrelseledamot
Roger Johansson	Styrelseledamot
Sohra Anna Carolina Azrak	Styrelseledamot
Viktor Boman	Styrelseledamot
Casimir Somero	Suppleant
Jacqueline Hildingsson	Suppleant

Valberedning

Emil Örberg

Sofia Carlsson Michel

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, alternativt två av ledamöterna i förening.

Revisorer

Magnus Nyman Auktoriserad revisor Magnus Nyman Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-25.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073.

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning	Driftia
Ekonomisk förvaltning	SBC
Underhållsplan	SBC

Övrig verksamhetsinformation

På första årsstämman valdes 5 ledamöter in och 2 suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs för en period av högst två år.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens ekonomi har under året stärkts främst pga minskade räntekostnader.

Under September 2024 omförhandlades föreningens lånevillkor och ett bankbyte genomfördes från Sparbanken Skaraborg till SEB.

Lånen ändrades om från rörlig ränta (5,05%) till att delas upp i fyra lika stora delar hos SEB på bindningstider 1år(2,86%), 2år(2,61%), 3år(2,64%) samt 4år (2,74%).

De minskade räntekostnaderna har gjort att föreningen kunnat sänka månadsavgiften med 8% från 6422kr till 5900kr from 2025-01-01.

Föreningen har pga de sänkta räntekostnaderna även kunnat spara en större del utav räntegarantifonden som föreningen erhållit från Götenehus.

Delar av räntegarantifonden nyttjades för att täcka de höga räntekostnaderna på föreningens lån under första halvan av 2024.

Styrelsen har för avsikt att i framtiden besluta hur överskottet från räntegarantifonden ska nyttjas för föreningens bästa.

Föreningens sparandebehov per kvm enligt underhållsplan är 209kr/kvm. Styrelsen har valt att följa rekommendationen från underhållsplanen och budgeterar för ett sparande om 209kr/kvm 2025.

Förändringar i avtal

Styrelsen beslutade att säga upp avtalet med Driftia gällande teknisk förvaltning och snöskottning för år 2026 och framåt.

Övriga uppgifter

Styrelsen anordnade en städdag 2024-10-12 som uppskattades av föreningens medlemmar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 21 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 35 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 955 777	134 421	-
Resultat efter fin. poster	-305 600	34 720	-
Soliditet (%)	72	30	-
Yttre fond	50 880	-	-
Taxeringsvärde	50 280 000	4 647 000	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	727	727	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,9	45,1	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 979	13 365	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	11 979	13 365	-
Sparande per kvm totalyta, kr	30	37	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	10	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	83	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	93	0	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,09	-	-
Räntekänslighet (%)	16,04	18,44	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för vatten tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	34 375 000	-	46 925 000	81 300 000
Fond, yttre underhåll	0	-	50 880	50 880
Balanserat resultat	0	34 720	-50 880	-16 160
Årets resultat	34 720	-34 720	-305 600	-305 600
Eget kapital	34 409 720	0	46 619 400	81 029 120

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	34 720
Årets resultat	-305 600
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-50 880
Totalt	-321 760
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-321 760

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 955 777	134 421
Summa rörelseintäkter		1 955 777	134 421
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-546 277	-37 001
Övriga externa kostnader	7	-238 590	-62 700
Personalkostnader	8	-13 142	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-471 294	0
Summa rörelsekostnader		-1 269 303	-99 701
RÖRELSERESULTAT		686 474	34 720
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 590	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-995 664	0
Summa finansiella poster		-992 074	0
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-305 600	34 720
ÅRETS RESULTAT		-305 600	34 720

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 16	111 356 706	18 963 205
Pågående projekt	11	0	88 907 261
Summa materiella anläggningstillgångar		111 356 706	107 870 466
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		111 356 706	107 870 466
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		202 607	561
Övriga fordringar	12	1 181 779	3 968 838
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	145 092	207 932
Summa kortfristiga fordringar		1 529 478	4 177 331
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	4 384 949
Summa kassa och bank		0	4 384 949
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 529 478	8 562 280
SUMMA TILLGÅNGAR		112 886 184	116 432 746

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		81 300 000	34 375 000
Fond för yttre underhåll		50 880	0
Summa bundet eget kapital		81 350 880	34 375 000
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-16 160	0
Årets resultat		-305 600	34 720
Summa ansamlad förlust		-321 760	34 720
SUMMA EGET KAPITAL		81 029 120	34 409 720
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	22 621 026	0
Summa långfristiga skulder		22 621 026	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	7 853 974	34 000 000
Leverantörsskulder		293 031	27 559 557
Skatteskulder		46 470	46 470
Övriga kortfristiga skulder		2 845	20 413 569
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 039 719	3 430
Summa kortfristiga skulder		9 236 039	82 023 026
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		112 886 184	116 432 746

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	686 474	34 720
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	471 294	0
	1 157 768	34 720
Erhållen ränta	3 590	0
Erlagd ränta	-991 082	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	170 276	34 720
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	3 751 758	-3 165 242
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-46 645 543	29 033 821
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-42 723 510	25 903 299
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-3 957 534	-88 907 261
Avyttring av finansiella tillgångar	0	25 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 957 534	-88 882 261
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	46 925 000	33 375 000
Upptagna lån	171 814	34 000 000
Amortering av lån	-3 696 814	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	43 400 000	67 375 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-3 281 044	4 396 038
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 396 253	215
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 115 209	4 396 253

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Skogshöjden 1 i Nykvarn har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnaden för vatten (debiteras baserat på individuell mätning).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 - 2 %
---------	------------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Latent skatt

Föreningens fastighet har förvärvats via aktiebolag och förvärvet har redovisats enligt RedU9.

Transaktionerna innebär att det föreligger en uppskjuten skatteskuld om ca 1871 tkr. Då föreningen är en äkta bostadsrättsförening och syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta lägenheter åt medlemmarna utan begränsning i tiden har denna uppskjutna skatteskuld ej skuldförts i balansräkningen

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 849 536	129 269
Hysesintäkter p-plats	13 819	0
Hysesintäkter p-plats, moms	17 960	0
Vatten	0	2 227
Vatten, moms	50 198	0
Elintäkter laddstolpe moms	3 318	0
Parkering	0	300
Påminnelseavgift	720	0
Dröjsmålsränta	589	0
Pantsättningsavgift	14 847	2 625
Överlåtelseavgift	4 299	0
Administrativ avgift	490	0
Öres- och kronutjämnning	1	0
Summa	1 955 777	134 421

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	22 500	0
Gårdkostnader	1 127	0
Garage/parkering	9 375	0
Snöröjning/sandning	163 874	26 093
Förbrukningsmaterial	1 559	0
Summa	198 435	26 093

NOT 4, REPARATIONER

	2024	2023
Elinstallationer	1 469	0
Summa	1 469	0

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	24 806	1 030
Vatten	211 502	0
Sophämtning/renhållning	70 613	4 917
Summa	306 921	5 947

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	39 453	4 961
Summa	39 453	4 961

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	738	0
Inkassokostnader	3 345	0
Revisionsarvoden extern revisor	20 000	0
Styrelseomkostnader	789	0
Föreningskostnader	1 739	0
Förvaltningsarvode enl avtal	40 680	3 334
Överlåtelsekostnad	15 517	0
Pantsättningskostnad	12 040	14 184
Korttidsinventarier	8 244	0
Administration	2 685	4 200
Konsultkostnader	31 250	40 982
Övriga externa kostnader	101 563	0
Summa	238 590	62 700

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	10 000	0
Arbetsgivaravgifter	3 142	0
Summa	13 142	0

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	995 661	0
Dröjsmålsränta	3	0
Summa	995 664	0

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	18 963 205	18 963 205
Omklassificerat från Pågående projekt	92 864 795	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	111 828 000	18 963 205
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-471 294	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-471 294	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	111 356 706	18 963 205
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>18 963 205</i>	<i>18 963 205</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	32 280 000	2 000 000
Taxeringsvärde mark	18 000 000	2 647 000
Summa	50 280 000	4 647 000

NOT 11, PÅGÅENDE PROJEKT	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	88 907 261	0
Anskaffningar under året	3 957 534	88 907 261
Färdigställt under året	-92 864 795	0
Vid årets slut	0	88 907 261

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	20 100	0
Avräkning byggare	46 470	0
Övriga kortfristiga fordringar	0	3 957 534
Transaktionskonto	284 706	11 304
Borgo räntekonto	830 504	0
Summa	1 181 779	3 968 838

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	18 750	46 470
Förutbet försäkr premier	36 294	32 193
Upplupna intäkter	90 048	129 269
Summa	145 092	207 932

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
SEB	2025-09-28	2,86 %	7 618 750	0
SEB	2026-09-28	2,61 %	7 618 750	0
SEB	2027-09-28	2,64 %	7 618 750	0
SEB	2028-09-28	2,74 %	7 618 750	0
Sparbanken Skaraborg, byggnadskreditiv	-	-	0	34 000 000
Summa			30 475 000	0
Varav kortfristig del			7 853 974	34 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 906 840 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	18 434	0
Uppl kostn el	2 581	0
Uppl kostnad Extern revisor	20 000	0
Uppl kostn räntor	4 582	0
Uppl kostnad arvoden	10 000	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	3 142	0
Förutbet hyror/avgifter	134 980	3 430
Övriga uppl kostn och förutb int	846 000	0
Summa	1 039 719	3 430

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	30 628 000	30 628 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Månadsavgiften sänks med 8% till 5900kr från 2025-01-01.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Nykvarn

Joel Karleskans
Styrelseledamot

Mattias Michel
Ordförande

Roger Johansson
Styrelseledamot

Sohra Anna Carolina Azrak
Styrelseledamot

Viktor Boman
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Magnus Nyman
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

29.04.2025 10:29

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 25.04.2025 14:25

DOCUMENT ID:

By-p8k-tklg

ENVELOPE ID:

r1728JWKJel-By-p8k-tklg

DOCUMENT NAME:

Brf Skogshöjden 1 i Nykvarn, 769640-6482 - Årsredovisning 2024.pdf

19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. VIKTOR BOMAN vispect@hotmail.com	Signed Authenticated	25.04.2025 14:44 25.04.2025 14:44	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.65.64
2. JOEL KARLESKANS joel.karleskans@gmail.com	Signed Authenticated	26.04.2025 11:01 25.04.2025 20:53	eID Low	Swedish BankID IP: 90.231.9.200
3. SOHRA ANNA CAROLINA AZRAK saraazrak@gmail.com	Signed Authenticated	28.04.2025 19:02 28.04.2025 19:00	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.86.60
4. MATTIAS MICHEL mattias.michel@hotmail.com	Signed Authenticated	28.04.2025 19:23 28.04.2025 19:23	eID Low	Swedish BankID IP: 78.70.74.14
5. ROGER JOHANSSON wiegandt.johansson@gmail.com	Signed Authenticated	29.04.2025 10:03 29.04.2025 10:03	eID Low	Swedish BankID IP: 78.70.18.142
6. MAGNUS NYMAN magnus@nymansrevision.se	Signed Authenticated	29.04.2025 10:29 29.04.2025 10:25	eID Low	Swedish BankID IP: 83.223.18.40

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skogshöjden 1 i Nykvarn

Org.nr 769640-6482

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skogshöjden 1 i Nykvarn för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Skogshöjden 1 i Nykvarn för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Lidköping den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Magnus Nyman
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

29.04.2025 10:31

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 25.04.2025 14:25

DOCUMENT ID:

SJTUybtKxl

ENVELOPE ID:

r1W3lyZtyge-SJTUybtKxl

DOCUMENT NAME:

Brf Skogshöjden 1 i Nykvarn revisionsberättelse 2024-12-31.pdf
3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MAGNUS NYMAN	 Signed	29.04.2025 10:31	eID	Swedish BankID
magnus@nymansrevision.se	Authenticated	29.04.2025 10:30	Low	IP: 83.223.18.40

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed