



# Årsredovisning 2023



## Brf Sjöviksskogen

Org nr 769611-1041

**fastum**

[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | Tel: 90 220

# Ordlista

---

**Anläggningstillgångar** Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

**Avskrivning** När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

**Balansräkning** En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

**Förvaltningsberättelse** Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

**Inre reparationsfond** Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

**Insats** Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

**Kapitaltillskott** Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

**Kortfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**Likviditet** Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

**Långfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

**Omsättningstillgångar** Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

**Resultaträkning** En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

**Soliditet** Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

**Underhållsfond** Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

**Upplupna intäkter** Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

**Upplupna kostnader** Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

**Upplåtelse** Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

**Upplåtelseavgift** En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

**Upplåtelseavtal** Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

**Årsavgift** Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

**Årsstämma** Föreningens högsta beslutande organ.

---

Styrelsen för Brf Sjöviksskogen, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerades hos Bolagsverket 2004-10-28.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-10-26.

#### Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Årstaberget 4 i Stockholms kommun 2004-10-05.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i fem våningar med totalt 60 bostadsrätter. Den totala arean uppgår till 5 375 kvm varav 4 415 kvm för boarean och 960 kvm för lokalarean. Föreningen disponerar 32 garageplatser och sju parkeringsplatser.

#### Lägenhetsfördelning:

4 st 1 rum och kök  
18 st 2 rum och kök  
18 st 3 rum och kök  
20 st 4 rum och kök

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Moderna Försäkringar.

#### Gemensamhetsanläggningar

Föreningen ingår i Årstabergets Samfällighetsförening. Samfällighetsföreningen ansvarar för skötsel av garage, markplantering, gård, angöringsvägar, miljöstugor och ledningar för spill- och dagvatten.

En övernattningslägenhet ägs tillsammans med Brf Sjöviksberget. Ett avtal reglerar ansvar samt fördelning av intäkter och kostnader mellan föreningarna.

#### Servitut

Föreningen har två belastande servitut och två förmånsservitut.

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen belastas med hel fastighetsavgift som för år 2023 uppgår till 95 tkr. Fastighetsskatt för garage uppgår till 27 tkr vilket är 1% av taxeringsvärde för garage.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde är 196 737 tkr varav byggnadsvärde är 105 737 tkr och markvärde 91 000 tkr. Värdeår är 2005.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

#### Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om fastighetsskötsel med Driftia AB, samt trappstädning med Städpoolen AB.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

#### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan.

#### Avsättning till yttre fond

Avsättning till fond för yttre underhåll sker årligen enligt föreningens underhållsplan. Styrelsens förslag till avsättning år 2023 uppgår till 1 mkr.

#### Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 10.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2023-05-17 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Sofia Thunberg	ordförande
	Mikael Anteskog Adler	
	Anand Chhatbar	
	Mats Eriksson	
	David Henrik Franzén	avgick i mars 2024 pga flytt

Suppleant	Jessica Ekström
	Torbjörn Ekevik

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Moderna Försäkringar.

#### Revisorer

Mazars AB med auktoriserad revisor Anna Stenberg som huvudansvarig.

Valberedning

Åsa Eriksson  
Lars Grönvik  
Mikael Lindblom

Utförda större underhåll 2017-2022

Renovering av tvättstuga  
Reparation av markytor  
Reparation av betongplattor och betongtrappor  
Stamspolning  
Byte cirkulationspumpar

*Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Föreningen installerade solpaneler för att reducera vår konsumtion av el och har med hjälp av tredje part inspekterat installationen av solpaneler för att framtidssäkra den och några småkorrektioner gjordes.

Föreningen har lagt om lån på 14 940 000 2023-09-01 på två år, till 4,56% ränta.

Laddpunkter för elbilar har installerats på p-platser i garaget.

Avgifterna höjdes med 2% 1 januari 2023.

*Väsentliga händelser under kommande räkenskapsår*

Föreningen har i enlighet med underhållsplanen bytt ut fläktarna på taket som står för självdraget i ventilationssystemet.

5% avgiftshöjning, gällande från 1 januari 2024.

**Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 95 (94) medlemmar. Under året har 1 (3) överlåtelse skett. Tre medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	4 125	4 011	3 991	4 001
Resultat efter finansiella poster	46	-31	390	-86
Soliditet (%)	70,74	70,59	70,09	69,80
Resultat exkl avskrivningar	1 178	1 026	1 492	1 015
Skuldsättning/kvm boarea	8 752	8 861	9 069	9 178
Skuldsättning/totalarea	7 189	-	-	-
Skuldränta (%)	2,12	1,38	1,09	1,29
Årsavgift*/kvm (kr)	866	802	802	802
Sparande per kvm (kr/kvm)	208	-	-	-
Räntekänslighet (%)	9,89	-	-	-
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	165	-	-	-
Årsavgifter/totala rörelseint. (%)	87,78	-	-	-

\* Årsavgiften inkluderar även elintäkten fr.o.m 2023, således ej inräknat i nyckeltalen för tidigare år.

De nyckeltal som är nya för 2023 visar inget värde för tidigare år

boarea 4 415 kvm och totalarea 5 375 kvm

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

#### Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

#### Årets resultat exkl avskrivningar (kr)

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

#### Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

#### Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

#### Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

#### Skuldränta (%)

Årets räntekostnad dividerat med genomsnittligt fastighetslån

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet. (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

**Förändringar i eget kapital**

	Insatser/ upplåtelse	Balkongfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	93 505 611	34 307	3 819 128	-1 086 659	-30 798	<b>96 241 589</b>
Disposition av föregående års resultat:		9 324	693 117	-733 239	30 798	<b>0</b>
Årets resultat					45 825	<b>45 825</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>93 505 611</b>	<b>43 631</b>	<b>4 512 245</b>	<b>-1 819 898</b>	<b>45 825</b>	<b>96 287 414</b>

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 819 898
årets vinst	45 825
	<b>-1 774 073</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	1 000 000
avsättning till balkongfond	9 324
ianspråk. fond för yttre underhåll	-32 063
i ny räkning överföres	-2 751 334
	<b>-1 774 073</b>

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

<b>Resulträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 124 805	4 010 713
Övriga rörelseintäkter		230 454	228 668
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 355 259</b>	<b>4 239 381</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 784 221	-2 126 657
Övriga externa kostnader	4	-403 842	-375 954
Personalkostnader	5	-172 488	-157 338
Avskrivningar		-1 132 025	-1 056 403
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 492 576</b>	<b>-3 716 352</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>862 683</b>	<b>523 029</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 279	365
Räntekostnader och liknande resultatposter		-825 137	-554 192
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-816 858</b>	<b>-553 827</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>45 825</b>	<b>-30 798</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>45 825</b>	<b>-30 798</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	132 358 269	133 366 689
Inventarier, verktyg och installationer	7	1 421 752	169 314
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>133 780 021</b>	<b>133 536 003</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>133 780 021</b>	<b>133 536 003</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	1 709
Övriga fordringar	8	1 687 979	2 190 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	168 183	167 017
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 856 162</b>	<b>2 358 726</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		470 965	445 421
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>470 965</b>	<b>445 421</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 327 127</b>	<b>2 804 147</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>136 107 148</b>	<b>136 340 150</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		31 120 000	31 120 000
Upplåtelseavgifter		61 327 000	61 327 000
Kapitaltillskott		1 058 611	1 058 611
Fond för yttre underhåll		4 512 245	3 819 128
Balkongfond		43 631	34 307
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>98 061 487</b>	<b>97 359 046</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 819 898	-1 086 659
Årets resultat		45 825	-30 798
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 774 073</b>	<b>-1 117 457</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>96 287 414</b>	<b>96 241 589</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	27 850 080	23 700 080
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>27 850 080</b>	<b>23 700 080</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	10 790 000	15 420 000
Leverantörsskulder		172 096	153 914
Skatteskulder		241 220	118 510
Övriga skulder		1 003	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	765 335	706 057
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 969 654</b>	<b>16 398 481</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>136 107 148</b>	<b>136 340 150</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		45 826	-30 798
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 132 025	1 056 403
Förändring skatteskuld/fordran		122 710	-99 270
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>1 300 561</b>	<b>926 335</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-69 965	101 263
Förändring av kortfristiga skulder		78 464	32 295
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 309 060</b>	<b>1 059 893</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1 376 043	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-1 376 043</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-480 000	-920 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-480 000</b>	<b>-920 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-546 983</b>	<b>139 893</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 557 210	2 417 318
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>	<b>12</b>	<b>2 010 227</b>	<b>2 557 211</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	108 år
Tillbyggnad balkonger	30 år
Installationer	5 år
Inventarier	5 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter inkl elavgifter	3 620 100	3 549 096
Hyror garage, p-platser	504 705	461 617
	<b>4 124 805</b>	<b>4 010 713</b>

I årsavgiften ingår värme, vatten, TV, bredband, telefoni samt upplåtelse av parkeringsplats.

### Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	86 624	113 475
Trädgårdsskötsel	9 236	14 288
Städdagar	678	1 705
Städkostnader	80 671	28 996
Serviceavtal	19 376	9 969
Hisservice/besiktning	67 916	66 304
Besiktningkostnader	15 375	63 456
Gemensamhetsanläggningar	212 999	215 472
Reparationer	31 650	172 066
Planerat underhåll	32 063	306 883
Fastighetsel	196 459	256 951
Uppvärmning	519 180	411 143
Vatten och avlopp	173 086	140 610
Avfallshantering	133 048	134 951
Försäkringskostnader	48 313	46 344
Kabel-tv	82 620	74 927
Bredband	67 517	68 904
Förbrukningsinventarier	3 389	0
Förbrukningsmaterial	4 021	213
	<b>1 784 221</b>	<b>2 126 657</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetsskatt	27 370	27 370
Fastighetsavgift	95 340	91 140
Telefoni	18 664	13 489
Hemsida	6 091	5 388
Porto	4 218	5 062
Hyra/leasing av maskin/fordon	11 355	0
Föreningsgemensamma kostnader	14 669	13 133
Revisionsarvode	40 250	37 579
Ekonomisk förvaltning	157 756	156 223
Bankkostnader	4 167	4 640
Underhållsplan	13 375	13 125
Övriga poster	10 587	8 805
	<b>403 842</b>	<b>375 954</b>

#### Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	131 250	120 750
Sociala avgifter	41 238	36 588
	<b>172 488</b>	<b>157 338</b>

#### Not 6 Byggnader, mark och fastighetsförbättringar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	99 608 610	99 608 610
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>99 608 610</b>	<b>99 608 610</b>
Ingående avskrivningar	-10 241 921	-9 233 501
Årets avskrivningar	-1 008 420	-1 008 420
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-11 250 341</b>	<b>-10 241 921</b>
Redovisat värde mark	44 000 000	44 000 000
	<b>44 000 000</b>	<b>44 000 000</b>
<b>Redovisat värde byggnad och mark</b>	<b>132 358 269</b>	<b>133 366 689</b>
Taxeringsvärden byggnader	105 737 000	105 737 000
Taxeringsvärden mark	91 000 000	91 000 000
	<b>196 737 000</b>	<b>196 737 000</b>

### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	741 627	741 627
Laddpunkter elbilar	223 000	0
Solcellsanläggning	1 153 043	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 117 670</b>	<b>741 627</b>
Ingående avskrivningar	-572 313	-524 330
Årets avskrivningar	-123 605	-47 983
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-695 918</b>	<b>-572 313</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 421 752</b>	<b>169 314</b>

### Not 8 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	128 467	56 587
Momsfordran	0	1 360
Avräkningskonto förvaltare	1 539 262	2 111 790
Andra kortfristiga fordringar	20 250	20 262
<b>1 687 979</b>	<b>2 189 999</b>	

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Intäkter gästlägenhet	0	1 408
Försäkring	47 063	44 035
Bredband	12 978	11 492
Kabel TV	21 702	20 641
Samfällighetsavgift	0	45 250
Ekonomisk förvaltning	37 114	32 969
Serviceavtal	1 313	0
Hyra maskiner	0	3 323
Hyra maskiner	0	1 389
Upplupen elintäkt	48 013	0
Gemensamhetsanläggning	0	6 510
<b>168 183</b>	<b>167 017</b>	

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	4,560	2025-09-01	14 940 000	14 940 000
Stadshypotek	2,970	2026-06-01	13 270 080	13 630 080
Stadshypotek	1,270	2024-03-01	10 430 000	10 550 000
Kortfristig del			-10 790 000	-15 420 000
			<b>27 850 080</b>	<b>23 700 080</b>
Kortfristig skuld			10 790 000	15 420 000

Föreningen har ett lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Specifikation kortfristig skuld:

Lån som förfaller inom ett år: 10 430 000 kronor

Årlig amortering långfristiga lån: 360 000 kronor

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	89 615	41 951
Styrelsearvoden	123 808	113 001
Sociala avgifter	38 900	35 505
Arvode för revision	22 000	22 000
Förutbetalda avgifter och hyror	352 938	331 665
Fastighetsel	23 948	37 783
Fjärrvärme	73 861	68 474
Avfallskostnader	11 354	16 701
Vattenkostnader	28 912	37 689
Övriga kostnader	0	1 288
	<b>765 336</b>	<b>706 057</b>

### Not 12 Likvida medel

	2023-12-31	2022-12-31
Banktillgodohavanden	470 965	445 421
Likvida medel klientkonto	1 539 262	2 111 790
	<b>2 010 227</b>	<b>2 557 211</b>

**Not 13 Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	50 200 000	50 200 000
	<b>50 200 000</b>	<b>50 200 000</b>

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Sofia Thunberg  
Ordförande

Mikael Anteskog Adler

Anand Chhatbar

Mats Eriksson

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

Anna Stenberg  
Auktoriserad revisor








# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning\_2023\_Brf\_Sjöviksskogen.pdf

Kvittensen skapad: 2024-05-02 21:33:39

Dokumentet är undertecknat av:

 ANAND CHHATBAR (19761105XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-02 17:33:48
 ANNA STENBERG (19660107XXXX) Revisor	2024-05-02 21:33:39
 MIKAEL ANTESKOG ADLER (19790830XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-02 10:53:38
 SOFIA THUNBERG (19940422XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-02 12:02:22
 MATS ERIKSSON (19570221XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-02 10:32:32



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2023\_Brf\_Sjöviksskogen.pdf (252041 byte)

F07938EC80E8DCA326AD645D26A6C64EF0BCAB67890EB43F66094A5BC25F464AC72AA157875543226D0B  
D260BA113012E968E69E0F688C356CD80A0BA8FAC4B7

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://www.summera.support)



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Sjöviksskogen  
Org. nr 769611-1041

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sjöviksskogen för år 2023.

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 2023 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 beslut har fattats om att avveckla 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 på 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 på 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 Sjöviksskogen för år 2023 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Brf Sjöviksskogen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Mazars AB

Anna Stenberg  
Auktoriserad revisor


# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2024-05-02 21:36:00

Dokumentet är undertecknat av:

 ANNA STENBERG (19660107XXXX) Revisor

2024-05-02 21:36:00



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Revisionsberättelse.pdf (38691 byte)

8C0D694F78271964D429FBB0AFA794B10F1A4A8AA757D9F86D846C6F05872F2D545FF4F3AD9957D183A9  
85DF4FFDBCE7980340B08B300AD8C2A8A1329E8EE0F0

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://www.summera.support)



Mazars AB  
Box 1317  
111 83 Stockholm

### **Uttalande till föreningens revisor i anslutning till revisionen**

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av Brf Sjöviksskogen för det räkenskapsår som avslutas 2023-12-31 och syftar till att ge uttryck för ledningens uppfattning om huruvida årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och därmed ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning samt resultatet av verksamheten enligt god redovisningssed i Sverige. Det är styrelsen som är ansvarig för att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen.

Härmed bekräftas, utifrån bästa kunskap och förmåga, att:

#### *Årsredovisningen*

- Vi har tagit vårt ansvar för upprättandet av årsredovisningen enligt villkoren för gällande uppdragsbrev för revisionsuppdraget, särskilt att årsredovisningen upprättats enligt årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning.
- Upprättandet av årsredovisningen har skett utifrån förutsättningen att föreningen ska fortsätta sin verksamhet. Det är vår bedömning att det inte föreligger några hinder för föreningens fortsatta drift.
- Betydelsefulla antaganden som vi har använt för att göra uppskattningar i redovisningen är rimliga.
- Närstående relationer och närståendetransaktioner har redovisats korrekt och upplysningar har lämnats i enlighet med de lagar och den normgivning som gäller vid upprättande av årsredovisningen.
- Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång har upplysts om i enlighet med de lagar och normgivning som gäller vid upprättande av årsredovisningen.
- Effekterna av felaktigheter som inte har rättats är oväsentliga, både enskilt och sammantaget, för årsredovisningen som helhet. En förteckning över de felaktigheter som inte har rättats finns som bilaga till detta uttalande.
- Effekterna av felaktigheter som inte har rättats är oväsentliga, både enskilt och sammantaget, för årsredovisningen som helhet.

#### *Lämnad information*

- Vi har försett er med
  - Tillgång till all information som vi har kännedom om och som är relevant för upprättandet av årsredovisningen, t ex bokföring, dokumentation och annat,
  - Ytterligare information som ni har begärt av oss för revisionens syfte, och

- Obegränsad tillgång till personer inom föreningen som ni har bedömt att det är nödvändigt att inhämta revisionsbevis från.
- Alla transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.
- Vi har upplyst er om resultaten av vår bedömning av risken för att årsredovisningen kan innehålla väsentliga felaktigheter som beror på oegentligheter.
- Vi har upplyst er om all information som rör oegentligheter eller misstänkta/påstådda oegentligheter som vi känner till och som påverkar föreningen och inbegriper
  - Föreningsledningen,
  - Anställda som har viktiga roller inom den interna kontrollen, och
  - Andra personer både i och utanför föreningen, när oegentligheterna har en väsentlig inverkan på årsredovisningen.
- Vi har upplyst er om alla kända fall av överträdelser eller misstänkta överträdelser av lagar och andra författningar samt rättstvister vars effekter ska beaktas när årsredovisningen upprättas.
- Vi har upplyst er om vilka föreningens närstående är och om alla närståenderelationer och närståendetransaktioner som vi känner till.

Stockholm den dag som framgår av elektronisk underskrift

---

Sofia Thunberg, Styrelseordförande

---

Mikael Anteskog Adler, Styrelseledamot

Brf Sjöviksskogen  
Hildebergsvägen 18  
117 62 Stockholm

Bilaga till föreningens styrelses uttalande

**Icke rättade felaktigheter - påverkan på årsredovisningen**

Typ av felaktigheter	Bokföringsåtgärd vid en rättelse			
	Belopp	konto Debet	Konto Kredit	Effekt i resultat- räkningen
Alla belopp är i tkr				
1.				
2.				
3.				
4.				
5.				





# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Uttalande\_2023\_Brf\_Sjöviksskogen.pdf

Kvittensen skapad: 2024-05-02 17:34:10

Dokumentet är undertecknat av:

 ANAND CHHATBAR (19761105XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-02 17:34:10
 MATS ERIKSSON (19570221XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-02 10:33:35
 SOFIA THUNBERG (19940422XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-02 12:01:54
 MIKAEL ANTESKOG ADLER (19790830XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-02 10:54:00



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Uttalande\_2023\_Brf\_Sjöviksskogen.pdf (161176 byte)

ED1586EF0073B0199AE8E32606195E73529E0FB9420C4BA0F106441143FDBF957E657E1C5BFCEBC5EF9D  
78CF75C0B8340E72E2C666265F5E3DB8DDCD416CBFAB

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://www.summera.support)

