

Årsredovisning
för
Brf Skogsläntan

769619-4138

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Skogsglántan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Styrelsen

Styrelsen bestod under året 2023 av följande personer.

Ordinarie Ledamöter

Ordinarie	Daniel Zetterlund	Ordförande
	Anton Karlqvist	Sekreterare
	Hans Bäckman	Kassör
	Tatjana Scott	Ledamot
	Katrin Wassdahl	Ledamot

Suppleanter Annika Tunborg

Valberedning Vakant

Revisor Ricardo Olivares

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Anders Asp.
Lägenhetsförteckningen hanteras av Styrelsen och Anders Asp.

Allmänt

Föreningens firma är Skogsglántans Bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlemsrätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt, medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrätthavare.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60% bedriver kvalificerad verksamhet. Marken innehas med äganderätt.

Föreningens fastigheter, Harö 1 och Harö 2 bebyggdes 1961 och är belägna i Stockholms kommun. Föreningen förvärvade fastigheterna under 2009 för ombildning till bostadsrätt.

På fastigheterna finns 4 st bostadshus innehållande 54 lägenheter, varav 6 lägenheter är hyresrätter.

Dessutom finns 54 st p-platser med motorvärmare utanför fastigheterna.

Lägenhetsfördelning:

6 st 1 rum och kök, 45 m²

48 st 3 rum och kök, 75 m²

Föreningen har sitt säte i Farsta.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Miljöstugan fick ny dörr.

Vi hade extra stämma pga ökade kostnader.

Beslut togs att styrelsen fick renovera lokalen och sälja av som bostadsrätt om det ekonomiska läget blev värre.

Jourtelefonen togs bort och kontaktlista till styrelsen sattes upp i portarna.

3 stycken överlåtelser har det varit i vår förening under året.

Vi gjorde OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)

Vi har haft vår/höststädning med gemensam grillning där föreningen bjöd på korv med tillbehör.

Vi stamspolade 2 lägenheter.

Avsättning till yttre reparationsfond

Avsättning till fond för yttre underhåll skall göras enligt föreningens stadgar med minst 0,1% av fastighetens taxeringsvärde. Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10.

Föreningen har aktuell underhållsplan.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 587	2 416	2 331	2 399
Resultat efter finansiella poster	-221	-803	-1 964	-571
Balansomslutning	47 083	49 020	50 187	50 050
Soliditet (%)	93	90	90	81
Kassalikviditet (%)	34	51	60	307
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	639	522	517	517
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1	1	1	2
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1	1	1	2
Sparande per kvm (kr/kvm)	0	0	0	0
Räntekänslighet (%)	1	3	3	5
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	280	317	253	183
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	71	74	74	72

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	34 878 000	19 561 901	59 644	-9 557 642	803 342	45 745 245
Disposition av föregående års resultat:			73 862	-877 204	-803 342	-1 606 684
Årets resultat					-221 249	-221 249
Belopp vid årets utgång	34 878 000	19 561 901	133 506	-10 434 846	-221 249	43 917 312

Föreningens resultat för år 2023 är en förlust. Styrelsen har en löpande dialog om ökning av avgifter för att möta högre drift och underhållskostnader.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-10 434 846
årets förlust	-221 249
	-10 656 095
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	150 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-10 806 095
	-10 656 095

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 586 922	2 416 324
Övriga rörelseintäkter		176 772	11 044
Summa rörelseintäkter		2 763 694	2 427 368
Rörelsekostnader			
Underhållskostnader	3	-252 190	-502 995
Driftskostnader	4	-1 723 403	-1 868 399
Övriga externa kostnader	5	-222 132	-186 983
Personalkostnader	6	-114 784	-116 907
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-508 354	-508 354
Summa rörelsekostnader		-2 820 863	-3 183 638
Rörelseresultat		-57 169	-756 270
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 157	188
Räntekostnader och liknande resultatposter		-168 237	-47 260
Summa finansiella poster		-164 080	-47 072
Resultat efter finansiella poster		-221 249	-803 342
Resultat före skatt		-221 249	-803 342
Årets resultat		-221 249	-803 342

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	44 401 102	44 763 331
Inventarier, verktyg och installationer	8	1 607 375	1 753 500
Summa materiella anläggningstillgångar		46 008 477	46 516 831
Summa anläggningstillgångar		46 008 477	46 516 831
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	500
Övriga fordringar		223 220	81 381
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	41 279	54 464
Summa kortfristiga fordringar		264 499	136 345
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		810 043	2 366 629
Summa kassa och bank		810 043	2 366 629
Summa omsättningstillgångar		1 074 542	2 502 974
SUMMA TILLGÅNGAR		47 083 019	49 019 805

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		54 439 901	54 439 901
Fond för yttre underhåll		133 506	59 644
Summa bundet eget kapital		54 573 407	54 499 545
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-10 434 846	-9 557 642
Årets resultat		-221 249	-803 342
Summa fritt eget kapital		-10 656 095	-10 360 984
Summa eget kapital		43 917 312	44 138 561
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	2 468 138	4 000 000
Leverantörsskulder		67 523	174 207
Skatteskulder		173 072	165 872
Övriga skulder		32 564	29 982
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	424 410	511 183
Summa kortfristiga skulder		3 165 707	4 881 244
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 083 019	49 019 805

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-221 249	-803 342
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	508 361	508 354
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	287 112	-294 988
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	500	5 100
Förändring av kortfristiga fordringar	13 185	-3 014
Förändring av leverantörsskulder	-106 684	-198 925
Förändring av kortfristiga skulder	-218 837	2 115
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-24 724	-489 712
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 531 862	-248 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 531 862	-248 000
Årets kassaflöde	-1 556 586	-737 712
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	2 366 629	3 104 341
Likvida medel vid årets slut	810 043	2 366 629

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.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	20-120 år
Om- och tillbyggnader före 2014	20- 50 år
Inventarier, verktyg och installationer	20 år

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets

avskrivningar, årets kostnad för utranteringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Rörelseintäkter

	2023	2022
Hysesintäkter bostäder	453 752	438 144
Hysesintäkter garage och p-platser	135 850	138 350
Övriga hyresintäkter	55 700	55 300
Avgifter bostäder	1 964 059	1 798 537
Hysesbortfall	-22 440	-14 008
Övriga ersättningar och intäkter	176 772	11 044
	2 763 693	2 427 367

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, abonnemang för tv, bredband.

Not 3 Underhållskostnader

	2023	2022
Löpande reparationer	252 190	502 995
	252 190	502 995

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	71 844	73 934
Yttre skötsel / Snöröjning	278 072	326 296
Fastighetsel	819 918	968 188
Vatten	172 242	158 706
Sophämtning / Grovsopor	145 316	110 236
Fastighetsförsäkring	98 992	99 991
Kabel.TV / Internet	48 592	46 403
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	88 426	84 646
	1 723 402	1 868 400

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Revisionsarvode	24 375	28 000
Övriga externa tjänster / kostnader	158 853	126 629
Telefon	448	892
Övriga förvaltningskostnader	38 456	31 462
	222 132	186 983

Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Löner och andra ersättningar	84 630	87 000
Sociala kostnader och pensionskostnader	30 154	29 907
	114 784	116 907

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	48 772 055	48 772 055
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 772 055	48 772 055
Ingående avskrivningar	-4 008 724	-3 646 495
Årets avskrivningar	-362 229	-362 229
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 370 953	-4 008 724
Utgående redovisat värde	44 401 102	44 763 331
Taxeringsvärden byggnader	42 136 000	42 136 000
Taxeringsvärden mark	31 726 000	31 726 000
	73 862 000	73 862 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 152 775	3 152 775
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 152 775	3 152 775
Ingående avskrivningar	-1 399 275	-1 253 150
Årets avskrivningar	-146 125	-146 125
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 545 400	-1 399 275
Utgående redovisat värde	1 607 375	1 753 500

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetald försäkring	35 637	48 822
Övriga förutbetalda kostnader	5 642	5 642
	41 279	54 464

Not 10 Kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	4,8	2024-04-02	2 468 138	4 000 000
			2 468 138	4 000 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupen räntekostnad	28 839	0
Förskottsbetalda hyror / avgifter	191 983	196 015
Upplupna elavgifter	126 873	244 061
Övriga upplupna kostnader och föutbetalda intäkter	51 715	46 107
Beräknat arvode för revision	25 000	25 000
	424 410	511 183

Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	23 900 000	23 900 000
	23 900 000	23 900 000

Farsta

Daniel Zetterlund
Ordförande

Hans Bäckman

Anton Karlqvist

Tatjana Scott

Katrin Wassdahl

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ricardo Olivares
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

TATJANA SCOTT

Styrelseledamot

Serienummer: 3db805c06f73eefac12ce2a667446b8ee010xxxx

IP: 80.216.xxx.xxx

2024-04-07 06:19:58 UTC



Hans Göran Harry Bäckman

Styrelseledamot

Serienummer: 326455fd497dd5c1537efa67e5f49c313704xxxx

IP: 84.217.xxx.xxx

2024-04-07 15:10:01 UTC



Daniel Alf Niklas Zetterlund

Ordförande

Serienummer: 76ab701bd3dafc35b8ff404937d82763d116xxxx

IP: 82.209.xxx.xxx

2024-04-07 19:58:12 UTC



KATRIN WASSDAHL

Styrelseledamot

Serienummer: 69507b44d9b90d5b04ee1cc2c15e0e598718xxxx

IP: 80.216.xxx.xxx

2024-04-08 07:30:27 UTC



ANTON KARLQVIST

Styrelseledamot

Serienummer: be00eddd5522a22d17830ff2e62144a145c0xxxx

IP: 151.177.xxx.xxx

2024-04-08 10:51:12 UTC



RICARDO OLIVARES

Auktoriserad revisor

Serienummer: 642bbb3daa74677bd47bf740a6ce754aedafxxxx

IP: 83.185.xxx.xxx

2024-04-08 10:54:49 UTC



Penneo dokumentnyckel: 83U6D-MZGI0-2LZAX-TY0NA-IZCIO-F8U60

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>