

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Skogshöjden i Uttran

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-10-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-07-08 och nuvarande stadgar registrerades 2018-07-16 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Botkyrka.

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

Styrelsen

Daniel Fagerström	Ordförande
Mattias Alatalo	Ledamot
Ulla Österlund	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Mattias Alatalo, Daniel Fagerström och Ulla Österlund.

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisor

Annelie Finnberg Skoog	Ordinarie Extern	Ernst & Young
------------------------	------------------	---------------

Valberedning

Lilian Widlund

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-08-31.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Storstugan 3	2016	Botkyrka

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2016 och består av 2 flerbostadshus.

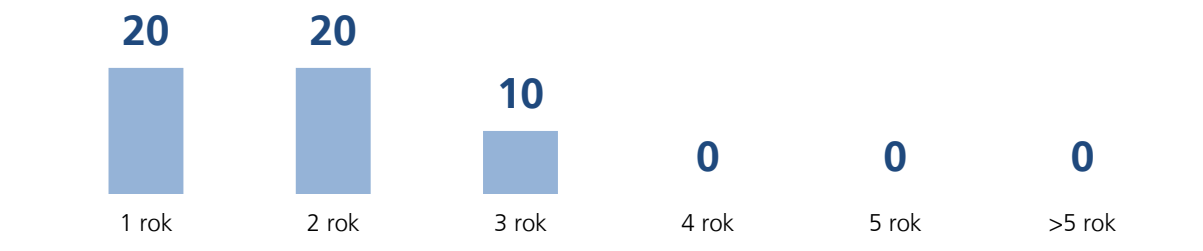
Värdeåret är 2017.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 195 m², varav 2 330 m² utgör boyta och 1 865 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 50 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Garage	1 865 m ²	2026-02-28

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
TEKNISK FÖRVALNING	SBC
MEDLEMSKAP	BOSTADSRÄTTERNA
REVISION	EY (Ernst & Young)
STÖRNINGSJOUR	SECURITAS
JURIDIK	HALLQVISTS ADVOKATBYRÅ BOSTADSJURISTERNA AB
ADMINISTRATION FÖR GARAGE	UTTRANS FÖRVALTNING (LILJESTRAND)

Föreningens ekonomi

Läget i omvärlden har sedan en tid påverkat oss alla i samhället på olika sätt. Den senaste tidens räntehöjningar och stigande inflation påverkar de flesta bostadsrättsföreningarnas avgifter, såväl befintliga som nybyggda föreningar. På grund av de förändrade marknadsförutsättningarna sedan framtagandet av föreningens ekonomiska plan kommer föreningen att behöva höja avgifterna från och med januari 2023.

Styrelsen har under de senaste åren:

- bundit upp delar av föreningens lån
- haft ett fast elpris (4 år) som löper ut den sista februari 2023
- energieffektiviserat fastigheterna och förbättrat vårt energibetyg
- installerat solceller som står för majoriteten av vår elförbrukning under sommarhalvåret samt energilagring

Avgiftshöjningen kommer per den 1 januari 2023 att vara 18,5%.

För att föreningen ska kunna hantera de nya räntenivåerna och övriga kostnadsökningar på grund av höjda elpriser och den ökade inflationen, samt börja bygga upp ett sparande till det framtida underhållet, har styrelsen beslutat om att höja avgifterna med 18,5 % från januari 2023.

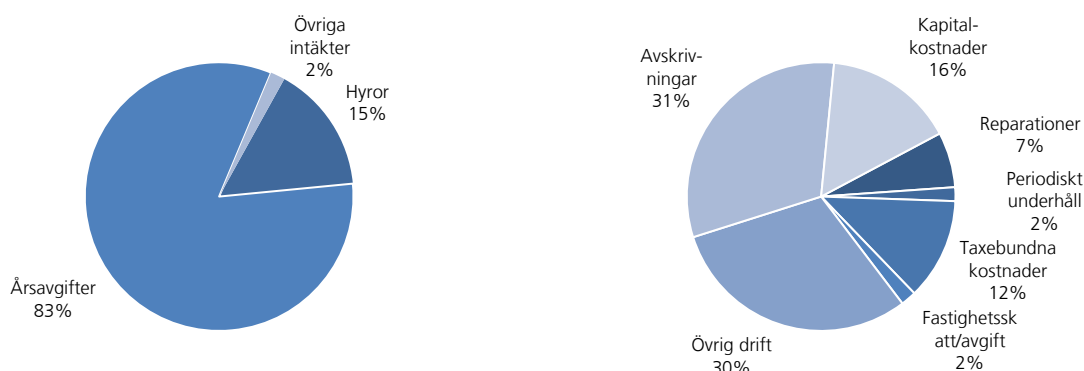
Brf Skogshöjden har haft en oförändrad årsavgift sedan 2016 och kommer även efter höjningen ha ett konkurrenskraftigt avgiftsläge.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2022 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2026.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 409 774	695 536
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 900 909	1 848 302
Finansiella intäkter	1 823	278
Minskning kortfristiga fordringar	0	8 773
Ökning av långfristiga skulder	0	2 772 003
Ökning av kortfristiga skulder	374 520	0
	2 277 253	4 629 355
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 266 938	3 009 608
Finansiella kostnader	672 088	404 336
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	428 475
Ökning av kortfristiga fordringar	166 975	0
Minskning av långfristiga skulder	225 203	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	72 699
	3 331 204	3 915 118
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	355 823	1 409 774
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 053 951	714 238

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 50 st

Medlemslokaler: 1 st

Överlåtelse under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 62

Tillkommande medlemmar: 8

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 64

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	676	678	678	678
Hyror/m ² hyresrättsyta	135	131	129	96
Lån/m ² bostadsrättsyta	16 944	17 040	15 851	15 377
Elkostnad/m ² totalyta	25	25	33	32
Värmekostnad/m ² totalyta	60	55	52	47
Vattenkostnad/m ² totalyta	23	21	18	15
Kapitalkostnader/m ² totalyta	160	96	92	95
Soliditet (%)	69	70	72	73
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 381	-2 887	-2 298	-1 310
Nettoomsättning (tkr)	1 880	1 844	1 860	1 789

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 330 m² bostäder och 1 865 m² lokaler.

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	100 610 000	0	0	100 610 000
Fond för yttre underhåll	203 400	203 400	-147 000	147 000
S:a bundet eget kapital	100 813 400	203 400	-147 000	100 757 000
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-8 068 108	-203 400	-2 739 907	-5 124 800
Årets resultat	-2 381 078	-2 381 078	2 886 907	-2 886 907
S:a ansamlad förlust	-10 449 186	-2 584 478	147 000	-8 011 708
S:a eget kapital	90 364 214	-2 381 078	0	92 745 292

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 381 078
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 864 707
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-203 400
summa balanserat resultat	-10 449 185

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

71 772
-10 377 413

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	1 880 123	1 844 257
Övriga rörelseintäkter	Not 3	20 787	4 045
Summa rörelseintäkter		1 900 909	1 848 302
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 577 791	-2 137 297
Övriga externa kostnader	Not 5	-562 196	-752 759
Personalkostnader	Not 6	-126 951	-119 552
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 344 784	-1 321 543
Summa rörelsekostnader		-3 611 723	-4 331 151
RÖRELSERESULTAT		-1 710 813	-2 482 850
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 823	278
Räntekostnader och liknande resultatposter		-672 088	-404 336
Summa finansiella poster		-670 265	-404 058
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 381 078	-2 886 907
ÅRETS RESULTAT		-2 381 078	-2 886 907

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,13	130 221 598	131 566 383
Summa materiella anläggningstillgångar	130 221 598	131 566 383
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	130 221 598	131 566 383
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	9 010	964
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	571 800	1 460 381
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	0	5 191
Summa kortfristiga fordringar	580 810	1 466 536
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	181	1 431
Summa kassa och bank	181	1 431
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	580 991	1 467 967
SUMMA TILLGÅNGAR	130 802 589	133 034 350

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		100 610 000	100 610 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	203 400	147 000
Summa bundet eget kapital		100 813 400	100 757 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 068 108	-5 124 800
Årets resultat		-2 381 078	-2 886 907
Summa fritt eget kapital		-10 449 186	-8 011 708
SUMMA EGET KAPITAL		90 364 214	92 745 292
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	25 077 416	1 400 000
Summa långfristiga skulder		25 077 416	1 400 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	14 401 411	38 304 030
Leverantörsskulder		259 301	213 781
Skatteskulder		130 000	104 000
Övriga skulder		90 497	5 308
Uppplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	479 750	261 939
Summa kortfristiga skulder		15 360 959	38 889 058
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		130 802 589	133 034 350

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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 beläning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2022	2021
Stomme och grund	120 år	120 år
Yttertak	40 år	40 år
Fasad	50 år	50 år
Fönster	50 år	50 år
Stomkomlettering	120 år	120 år
Stammar	60 år	60 år
Ventilation	25 år	25 år
El	40 år	40 år
Hiss	25 år	25 år
Solceller	25 år	25 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 575 111	1 578 958
Årsavgifter - bortfall	0	-18 414
Hyror lokaler momspliktiga	251 295	243 578
Hyror förråd	41 519	40 244
Överlåtelse/pantsättning	12 317	0
Öresutjämning	-118	-108
	1 880 123	1 844 257

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Övriga intäkter	20 787	4 045
		20 787	4 045
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	25 592	29 987
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	89 261	211 178
	Fastighetsskötsel gård beställning	140 142	164 770
	Snöröjning/sandning	108 776	96 449
	Städning entreprenad	75 189	48 753
	Mattvätt/Hyrmattor	26 479	22 165
	Hissbesiktning	3 794	2 750
	Myndighetstillsyn	0	57 620
	Bevakning	8 694	28 605
	Gemensamma utrymmen	0	35 223
	Garage/parkering	0	2 980
	Gård	0	4 787
	Serviceavtal	52 212	55 335
	Förbrukningsmateriel	21 543	9 541
	Teleport/hissanläggning	1 218	5 450
		552 899	775 593
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	30 683	0
	Brf Lägenheter	0	1 600
	Entré/trapphus	10 634	18 669
	Lås	44 928	11 399
	Installationer	0	5 569
	VVS	113 849	56 372
	Värmeanläggning/undercentral	3 143	21 546
	Ventilation	42 109	24 347
	Elinstallationer	8 159	22 690
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 040	12 102
	Hiss	29 653	11 632
	Mark/gård/utemiljö	0	17 233
	Garage/parkering	0	563
	Vattenskada	0	151 566
		286 198	355 288

Not 4	DRIFTKOSTNADER forts	2022	2021
	Periodiskt underhåll		
	Elinstallationer	39 460	0
	Fasad	32 312	0
	Mark/gård/utemiljö	0	393 040
		71 772	393 040
	Taxebundna kostnader		
	El	105 999	105 841
	Värme	250 557	229 820
	Vatten	98 016	86 798
	Sophämtning/renhållning	70 584	76 212
		525 156	498 671
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	48 890	47 700
	Kabel-TV	6 000	6 130
	Bredband	8 876	8 876
		63 766	62 706
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	78 000	52 000
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 577 791	2 137 297
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Tele- och datakommunikation	22 511	22 847
	Juridiska åtgärder	125 886	197 120
	Inkassering avgift/hyra	2 554	1 647
	Revisionsarvode extern revisor	20 975	19 888
	Föreningskostnader	1 625	20 450
	Fritids- och trivselkostnader	0	644
	Studieverksamhet	0	5 000
	Förvaltningsarvode	193 391	226 354
	Förvaltningsarvodena övriga	0	24 997
	Administration	96 815	17 704
	Korttidsinventarier	37 160	65 735
	Konsultarvode	56 379	145 523
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 900	4 850
		562 196	752 759
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	96 600	90 970
	Sociala kostnader	30 351	28 582
		126 951	119 552

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Stomme och grund K3	688 763	688 763
	Yttertak K3	55 322	55 322
	Fasader/balkonger K3	88 516	88 516
	Fönster/dörrar och portar K3	44 258	44 258
	Stomkomplettering förening K3	9 183	9 183
	Stamledningar VA K3	147 821	147 821
	Luftbehandlingssystem K3	88 516	88 516
	Förbättringar	39 842	16 601
	Fastighetsel inkl. svagström K3	138 306	138 306
	Hissar K3	44 258	44 258
		1 344 784	1 321 543

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	137 606 050	136 610 000
	Nyanskaffningar	0	996 050
	Utgående anskaffningsvärde	137 606 050	137 606 050
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 039 667	-4 718 124
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 344 784	-1 321 543
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 384 452	-6 039 667
	Planenligt restvärde vid årets slut	130 221 598	131 566 383
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	25 965 400	25 965 400
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	56 800 000	41 200 000
	Taxeringsvärde mark	11 000 000	7 800 000
		67 800 000	49 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	60 000 000	43 800 000
	Lokaler	7 800 000	5 200 000
		67 800 000	49 000 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	52 069	52 038
	Klientmedel hos SBC	353 874	561 066
	Fordringar	164 089	0
	Räntekonto hos SBC	1 768	847 278
		571 800	1 460 381

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Bostadsrätterna Sverige Ek För Ränta	0 0	4 900 291
		0	5 191

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	147 000	372 922
	Reservering enligt stadgar	203 400	147 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-147 000	-372 922
	Vid årets slut	203 400	147 000

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
	SBAB	2,580 %	11 872 109	11 893 010	2023-04-06
	SBAB	1,730 %	11 872 109	11 893 010	2025-02-12
	SBAB	2,360 %	11 872 109	11 893 010	2027-02-12
	SBAB	2,720 %	900 000	937 500	2023-10-20
	SBAB	2,720 %	100 000	137 500	2023-10-20
	SBAB	1,120 %	1 412 500	1 450 000	2026-01-12
	SBAB	2,960 %	1 450 000	1 500 000	2023-11-01
	Summa skulder till kreditinstitut		39 478 827	39 704 030	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-14 401 411	-38 304 030	
			25 077 416	1 400 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 38 338 842 kr.

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.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	39 762 000	39 762 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Städning entreprenad	0	8 813
	El	18 719	12 685
	Värme	36 008	42 832
	Sophämtning	2 425	0
	Ränta	217 008	0
	Avgifter och hyror	205 590	187 788
	Fastighetsskötsel beställning	0	4 592
	Konsultarvode	0	5 229
		479 750	261 939

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

Botkyrka den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Daniel Fagerström
Ordförande

Mattias Alatalo
Ledamot

Ulla Österlund
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Annelie Finnberg Skoog
Auktoriserad revisor
Ernst & Young