

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Skogsglántan**

769619-4138

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Brf Skogsglántan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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 13 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.

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 m<sup>2</sup>

48 st 3 rum och kök, 75 m<sup>2</sup>

Föreningen har sitt säte i Farsta.

### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

Påbörjat en uppfräschning av miljöstugan.

Delar är ommålade och skyltar utbytta.

Vi har haft en extra stämma för att rösta in ny revisor.

Ny revisor blev Ricardo Olivers

Ny belysning till flaggstängerna (julbelysning) köptes in.

4 stycken försäljningar har det varit i vår förening under året.704,700,717,705

Fasadtvätt gjordes på samtliga fyra hus.

Vi lagade skador i betongen på våra balkonger.

Ny grill köptes in på gården mellan hus 65-67 .

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

Vi var tvungna att höja avgiften för att möta upp att mycket blivit dyrare.(el,vatten,försäkring,sophämtning mm )

Färg köptes in och 2 st fönsterbleck målades om för att se hur det blev.

### **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.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	2 416	2 331	2 399	2 410
Resultat efter finansiella poster	-803	-1 964	-571	97
Balansomslutning	48 938	50 187	50 050	50 435
Soliditet (%)	90	90	81	81
Kassalikviditet (%)	50	60	307	407
Årsavgift/kvm	522	517	517	517
Skuld per kvm	1	1	2	2
Sparande/kvm	0	0	0	0
Räntekänslighet	3	3	5	5
Energikostnad/kvm	317	253	183	172

### 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	830 223	-8 364 671	-1 963 549	<b>44 941 904</b>
Disposition av föregående års resultat:			-770 579	-1 192 970	1 963 549	<b>0</b>
Korrigerering				-1		<b>-1</b>
Årets resultat					-803 342	<b>-803 342</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>34 878 000</b>	<b>19 561 901</b>	<b>59 644</b>	<b>-9 557 642</b>	<b>-803 342</b>	<b>44 138 561</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-9 557 642
årets förlust	-803 342
	<b>-10 360 984</b>
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	73 862
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-10 434 846
	<b>-10 360 984</b>

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

<b>Resulträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		2 416 324	2 331 334
Övriga rörelseintäkter		11 044	43 193
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 427 368</b>	<b>2 374 527</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Underhållskostnader	3	-502 995	-1 763 804
Driftskostnader	4	-1 868 399	-1 631 500
Övriga externa kostnader	5	-186 983	-249 375
Personalkostnader	6	-116 907	-128 984
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-508 354	-508 354
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 183 638</b>	<b>-4 282 017</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-756 270</b>	<b>-1 907 490</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		188	43
Räntekostnader och liknande resultatposter		-47 260	-56 102
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-47 072</b>	<b>-56 059</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-803 342</b>	<b>-1 963 549</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-803 342</b>	<b>-1 963 549</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-803 342</b>	<b>-1 963 549</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	44 763 331	45 125 560
Inventarier, verktyg och installationer	8	1 753 500	1 899 625
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>46 516 831</b>	<b>47 025 185</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>46 516 831</b>	<b>47 025 185</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		500	5 600
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	54 464	51 450
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>54 964</b>	<b>57 050</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 366 629	3 104 341
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 366 629</b>	<b>3 104 341</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 421 593</b>	<b>3 161 391</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>48 938 424</b>	<b>50 186 576</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		54 439 901	54 439 901
Fond för yttre underhåll		59 644	830 223
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>54 499 545</b>	<b>55 270 124</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-9 557 642	-8 364 672
Årets resultat		-803 342	-1 963 549
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-10 360 984</b>	<b>-10 328 221</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>44 138 561</b>	<b>44 941 903</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	0	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		4 000 000	4 248 000
Leverantörsskulder		174 207	373 132
Skatteskulder		84 491	81 226
Övriga skulder		29 982	40 291
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	511 183	502 024
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 799 863</b>	<b>5 244 673</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>48 938 424</b>	<b>50 186 576</b>

## Kassaflödesanalys

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-803 342	-1 963 549
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	508 354	508 354
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>-294 988</b>	<b>-1 455 195</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar	5 100	5 092
Förändring av kortfristiga fordringar	-3 014	-3 798
Förändring av leverantörsskulder	-198 925	310 743
Förändring av kortfristiga skulder	2 115	6 464 562
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-489 712</b>	<b>5 321 404</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-248 000	-4 581 496
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-248 000</b>	<b>-4 581 496</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-737 712</b>	<b>739 908</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	3 104 341	2 364 433
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 366 629</b>	<b>3 104 341</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.

#### 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

### Not 2 Rörelseintäkter

	2022	2021
Hysesintäkter bostäder	438 144	500 182
Hysesintäkter garage och p-platser	138 350	137 889
Övriga hyresintäkter	55 300	50 966
Avgifter bostäder	1 798 537	1 709 325
Hysesbortfall	-14 008	-67 028
Övriga ersättningar och intäkter	11 044	43 193
	<b>2 427 367</b>	<b>2 374 527</b>

### Not 3 Underhållskostnader

	2022	2021
Löpande reparationer	497 947	1 763 804
	<b>497 947</b>	<b>1 763 804</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	73 934	87 823
Yttre skötsel / Snöröjning	326 296	335 067
Fastighetsel	968 188	743 421
Vatten	158 706	133 834
Sophämtning / Grovsopor	110 236	110 771
Fastighetsförsäkring	99 991	94 846
Kabel.TV / Internet	46 403	44 512
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	84 646	81 226
	<b>1 868 400</b>	<b>1 631 500</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Revisionsarvode	28 000	22 969
Förvaltningsarvode	0	33 370
Övriga externa tjänster / kostnader	126 629	138 630
Övriga förbrukningsinventarier / material	0	3 637
Telefon	892	1 344
Övriga förvaltningskostnader	31 462	49 425
	<b>186 983</b>	<b>249 375</b>

#### Not 6 Personalkostnader

	2022	2021
Löner och andra ersättningar	87 000	90 150
Sociala kostnader och pensionskostnader	29 907	38 834
	<b>116 907</b>	<b>128 984</b>

#### Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	48 772 055	48 772 055
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>48 772 055</b>	<b>48 772 055</b>
Ingående avskrivningar	-3 646 495	-3 284 266
Årets avskrivningar	-362 229	-362 229
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 008 724</b>	<b>-3 646 495</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>44 763 331</b>	<b>45 125 560</b>
Taxeringsvärden byggnader	42 136 000	33 530 000
Taxeringsvärden mark	31 726 000	26 114 000
	<b>73 862 000</b>	<b>59 644 000</b>

### Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 152 775	3 152 775
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 152 775</b>	<b>3 152 775</b>
Ingående avskrivningar	-1 253 150	-1 107 025
Årets avskrivningar	-146 125	-146 125
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 399 275</b>	<b>-1 253 150</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 753 500</b>	<b>1 899 625</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetald försäkring	48 822	45 808
Övriga förutbetalda kostnader	5 642	5 642
	<b>54 464</b>	<b>51 450</b>

### Not 10 Långfristiga skulder

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 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek	3,18	2023-03-30	4 000 000	4 248 000
			<b>4 000 000</b>	<b>4 248 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			700 000	46 752

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förskottsbetalda hyror / avgifter	196 015	184 705
Upplupna elavgifter	244 061	240 674
Övriga upplupna kostnader och föutbetalda intäkter	46 107	56 645
Beräknat arvode för revision	25 000	20 000
	<b>511 183</b>	<b>502 024</b>

### Not 12 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	23 900 000	23 900 000
	<b>23 900 000</b>	<b>23 900 000</b>

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."

## KATRIN WASSDAHL

Styrelseledamot

Serienummer: 19560327xxxx

IP: 217.213.xxx.xxx

2023-04-11 08:35:37 UTC



## TATJANA SCOTT

Styrelseledamot

Serienummer: 19820824xxxx

IP: 192.44.xxx.xxx

2023-04-11 10:47:43 UTC



## Daniel Alf Niklas Zetterlund

Ordförande

Serienummer: 19731212xxxx

IP: 194.17.xxx.xxx

2023-04-11 12:53:37 UTC



## Hans Göran Harry Bäckman

Styrelseledamot

Serienummer: 19740301xxxx

IP: 155.4.xxx.xxx

2023-04-11 19:46:13 UTC



## ANTON KARLQVIST

Styrelseledamot

Serienummer: 19961217xxxx

IP: 94.234.xxx.xxx

2023-04-13 11:39:46 UTC



## RICARDO OLIVARES BARRAZA

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19851003xxxx

IP: 13.49.xxx.xxx

2023-04-13 13:16:38 UTC



Penneo dokumentnyckel: Y66W0-UZVL-4-1K8LN-P5JMX-4PIZB-06Q7U

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade 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>