

Årsredovisning

för

Brf Lillängsskogen nr 1 Skoghall

773200-0612

Räkenskapsåret

2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

Styrelsen för Brf Lillängsskogen nr 1 Skoghall 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

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet Mörmon 3:28 hammarö kommun upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Mörmon 3:28 i Hammarö kommun består av sex flerbostadshus i två våningar med totalt 59 bostadsrätter samt två st 2-vånings radhus med totalt 20 bostadsrätter. Föreningen har totalt 57 garageplatser. Föreningen innehar mark med äganderätt.

Lägenhetsfördelning

11st 1 rok
48st 2 rok
20st 3 rok

Den totala boytan är 4 278 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland.

Föreningens underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Föreningen har en uppdaterad underhållsplan.

Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att eventuellt ökade kostnader kommande år i form av höjda räntor m m kan balanseras med höjda månadsavgifter.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2023-06-08 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

P-O Berg	Ledamot	Ordförande
Linda Sjöberg	Ledamot	
Sten Schützer	Ledamot	
Lotta Bondfeldt	Ledamot	
Sophie Lawner	Ledamot	
Ann-katrin Ekengren	Ledamot	
Mathilda Bergentz	Suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har utgått med 90 036 kr.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring hos Länsförsäkringar Värmland..

Revisor

Stefan Mott, LR Revision AB.

Valberedning

Vakant.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-09-26.

Medlemsinformation

Föreningen har avtal med bl.a. följande leverantörer

Vänerförvaltning	Ekonomisk förvaltning
HSB	Fastighetskötsel, Teknisk förvaltning
Ellevio	El
Hamarö energi	Värme
Hammarö Kommun	Vatten och avlopp
Stena Recycling	Renhållning
Tele2	Kabel-TV, bredband
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 90 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 8 överlåtelser skett.

Antal anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har inget att rapportera. Underhåll har skett i normal omfattning.

Föreningens ekonomi

Föreningen redovisar ett positivt resultat och kassaflöde för 2023.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 2% 1/7-2023. Genomsnittlig årsavgift är ca. 907 kr per m².

Fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 1987. Fastighetsavgift utgår år 2023 med 0,3% på taxeringsvärdet alt.1 589 kr per lägenhet och 0,75 % på villor och radhus.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 020	3 993	3 965	3 900
Resultat efter finansiella poster	627	-1 916	671	61
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	907	898	890	882
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93,9	65,1	94,3	95,9
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 430	3 491	3 320	3 396
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 462	3 524	3 351	3 428
Sparande per kvm (kr/kvm)	291	740	359	374
Räntekänslighet (%)	3,8	3,9	3,8	3,9
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	297	300	283	237
Soliditet (%)	13,1	9,9	19,3	15,9
Balansomslutning	18 006	17 573	18 878	18 720

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	42 800	1 644 755	1 964 709	-1 916 929	1 735 335
Avsättning yttre fond		1 011 000	-1 011 000		0
Ianspråktagen yttre fond		-1 600 000	1 600 000		0
Disposition av föregående års resultat:			-1 916 929	1 916 929	0
Årets resultat				627 149	627 149
Belopp vid årets utgång	42 800	1 055 755	636 780	627 149	2 362 484

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	636 780
årets vinst	627 149
	1 263 929

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	60 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	1 203 929
	1 263 929

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			
Nettoomsättning	2	4 019 582	3 993 079
Övriga rörelseintäkter	3	113 270	1 911 384
Summa rörelseintäkter		4 132 852	5 904 463
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 344 519	-6 843 198
Övriga externa kostnader		-145 540	-131 667
Personalkostnader	5	-162 853	-163 595
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-497 018	-497 018
Summa rörelsekostnader		-3 149 930	-7 635 478
Rörelseresultat		982 922	-1 731 015
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		502	249
Räntekostnader och liknande resultatposter		-356 275	-186 163
Summa finansiella poster		-355 773	-185 914
Resultat efter finansiella poster		627 149	-1 916 929
Resultat före skatt		627 149	-1 916 929
Årets resultat		627 149	-1 916 929

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	15 812 547	16 309 565
Summa materiella anläggningstillgångar		15 812 547	16 309 565
Summa anläggningstillgångar		15 812 547	16 309 565
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		49 614	14 228
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	146 568	117 102
Summa kortfristiga fordringar		196 182	131 330
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 997 689	1 131 913
Summa kassa och bank		1 997 689	1 131 913
Summa omsättningstillgångar		2 193 871	1 263 243
SUMMA TILLGÅNGAR		18 006 418	17 572 808

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		42 800	42 800
Fond för yttre underhåll		1 055 755	1 644 755
Summa bundet eget kapital		1 098 555	1 687 555
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		636 780	1 964 709
Årets resultat		627 149	-1 916 929
Summa fritt eget kapital		1 263 929	47 780
Summa eget kapital		2 362 484	1 735 335
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	8	14 590 475	6 130 475
Summa långfristiga skulder		14 590 475	6 130 475
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	220 000	8 945 000
Leverantörsskulder		225 991	165 678
Skatteskulder		16 820	31 048
Övriga skulder		26 080	14 772
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	564 568	550 500
Summa kortfristiga skulder		1 053 459	9 706 998
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 006 418	17 572 808

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	627 149	-1 916 929
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	497 018	497 018
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 124 167	-1 419 911
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	0	560
Förändring av kortfristiga fordringar	-64 852	1 963
Förändring av leverantörsskulder	60 313	-166 389
Förändring av kortfristiga skulder	11 148	37 985
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 130 776	-1 545 792
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-175 453
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-175 453
Finansieringsverksamheten		
Amortering lån	-265 000	-260 000
Upptaget lån	0	1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-265 000	740 000
Årets kassaflöde	865 776	-981 245
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	1 131 913	2 113 157
Likvida medel vid årets slut	1 997 689	1 131 912

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre företag (BFNAR 2016:10) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Intäktsredovisning

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar på föreningens fastighet görs enligt plan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetslån

Lån med förfallodag under kommande räkenskapsår samt den del av övriga lån som amorteras under kommande räkenskapsår redovisas till sin helhet som kortfristiga.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

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 utrangeringar 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.

Soliditet (%)

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 879 682	3 842 604
Hyror bostäder	9 600	10 600
Hyror garage och parkeringsplatser	130 300	139 875
	4 019 582	3 993 079

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

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Fsg solcellsel	1 724	15 256
Övriga intäkter	104 547	1 894 378
Övernattningsslgh	7 000	1 750
	113 271	1 911 384

Föreningen har under 2022 erhållit bidrag från naturvårdsverket för 50% av kostnader rörande energieffektivisering av fastigheten. Totalt bidrag uppgick till 2 mkr.

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Arvode för teknisk förvaltning	336 182	259 180
Rep och underhåll	141 354	4 623 832
El	432 854	494 579
Energioptimering	0	35 424
Värme	398 580	504 366
Vatten och avlopp	449 675	295 341
Renhållning	107 098	187 854
Snöröjning	72 917	62 836
Fastighetsförsäkring	96 318	93 700
Kabel-TV	57 022	51 690
Trägårdskostnader	5 033	34 417
Fastighetsavgift	166 786	172 281
Övriga driftskostnader	79 947	25 359
Förbrukningsmaterial	754	2 339
	2 344 520	6 843 198

Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	90 036	90 080
Vicevärd	55 200	55 200
Sociala avgifter	17 617	16 815
Fastighetsskötsel	0	1 500
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	162 853	163 595

Not 6 Byggnader

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	28 765 583	28 590 130
Inköp		175 453
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 765 583	28 765 583
Ingående avskrivningar	-12 456 018	-11 959 000
Årets avskrivningar	-497 018	-497 018
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 953 036	-12 456 018
Utgående redovisat värde	15 812 547	16 309 565
Taxeringsvärden byggnader	2 422 000	24 220 000
Taxeringsvärden mark	9 480 000	9 480 000
	11 902 000	33 700 000
Bokfört värde byggnader	12 593 000	13 090 018
Bokfört värde mark	3 219 547	3 219 547
	15 812 547	16 309 565

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	100 274	96 318
Tele 2	14 576	13 674
Bostadsrätterna	7 110	7 110
Ekonomisk förvaltning	24 608	0
	146 568	117 102

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Amorterat 2023-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Swedbank	4,44	2025-11-25	65 000	8 680 000
Handelsbanken	1,15	2026-10-30	200 000	5 130 475
Handelsbanken	4,12	2025-09-30		1 000 000
			265 000	14 810 475
Kortfristig del av långfristig skuld				-220 000
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				14 590 475

Beräknad amortering de närmaste fem åren är 260 000 kr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca. 13 485 475 kr.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntor	13 045	20 908
El	65 886	129 344
Fjärrvärme	53 839	50 148
Revisionsarvoden	12 500	10 875
Övriga upplupna kostnader	14 522	0
Upplupna sociala avgifter	0	5 508
Förskottsbetalda avgifter	374 016	319 889
Snöröjning	30 400	13 828
Påm.avgifter	360	0
	564 568	550 500

Skoghall

Per-Olof Berg
Ordförande

Lotta Bonfeldt
Ledamot

Sten Schutzer
Ledamot

Linda Sjöberg
Ledamot

Sophie Lawner
Ledamot

Ann-katrin Ekengren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Stefan Mott
Godkänd revisor

Följande handlingar har undertecknats den 7 maj 2024



Lillängsskogen2023.pdf

(153439 byte)

SHA-512: 1dbbd9bba294a78490f8985d309b2d4109443
ebf80599ca2dbed30ac8a4d1e31fc3eba3298583398ad1
e66eb533301d9ef3124c9e3c40ea704c2fc1896f32141

Underskrifter

2024-05-07 17:38:25 (CET)

**Ella Ann-Katrin Ekengren**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-07 15:37:28 (CET)

**Linda Sjöberg**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-07 16:38:44 (CET)

**Liese-Lotte Birgitta Bondfält**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-07 15:39:27 (CET)

**Per-Olov Berg**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-07 16:40:16 (CET)

**Sophie Maria Lawner**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-07 17:10:15 (CET)

**Sten Arne Schützer**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-07 19:25:31 (CET)

**Stefan Mott**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2023

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

c25b7a426db611a1b4a39408d6e076efc51ba7b9df4d451e66a078aebfea926614cafb15b5ed88e76960de22defd0969f24a823cb62114f2fee5c5c365345de

a



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holiändargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.