



# Årsredovisning 2023



## Brf Skogsglántan, Tierp

Org nr 716422-5570

**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 Skogsglantan, Tierp, med säte i Tierp, 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). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus 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.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-09-21.

#### Föreningens byggnad och tomträtt

Föreningen förvärvade 1991 fastigheten Vallskoga 1:125 i Tierps kommun.

Föreningens fastighet består av 50 st parbyggda marklägenheter.

Lägenhetsfördelning:

27 st 3 rum och kök

14 st 5 rum och kök

9 st 6 rum och kök

Den totala boytan är 4 708 kvm.

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos TryggHansa.

#### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Den kommunala fastighetsavgiften för 2023 uppgår till 9 287 kr för varje bostadsbyggnad/småhus eller motsvarande 0,75% av taxeringsvärdet på bostadsbyggnaden/småhus om det ger lägre värde.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Nytt taxeringsvärdet fr.o.m. 2021-01-01: 45 993 000 kr, varav byggnadsvärdet är 33 643 000 kr och markvärdet 12 350 000. Värdeår är 1992.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket 1991-06-13.

#### 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 framtagna underhållsplan.

#### Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt stämmans beslut med 660 tkr per år.

#### Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 11.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2023-05-31 haft följande sammansättning:

Jessica Johansson	Ordförande
Jan Sundh	Ledamot - avgick 2023-05-31
Gunilla Ekström	Ledamot
Torgny Sjöberg	Ledamot
Roland Johansson	Ledamot
Sebastian Eriksson	Ledamot
Anders Eskilsson	Suppleant

Föreningen tecknas av styrelsen. Föreningens tecknas också två i förening av Jessica Johansson, Inge Holmgren och Gunilla Ekström.

Styrelsen har under året haft ett konstituerande möte samt åtta styrelsemöten.

Arvode till styrelsen har under året utbetalats med 55 000 kr.

#### Revisorer

Karin Lindroth	Ordinarie
Kali Ekonomi	

Ingela Jansson	Suppleant
Sikvik Konsult & Entreprenad AB	

#### Valberedning

Vakant

### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

- Fortsatt omläggning tak
- Ventilationsrengöring samtliga lägenheter
- Stamspolning samtliga lägenheter
- Monterat ner digital tv-mottagare miljestuga
- Löst ett lån hos SBAB
- Radonmätning samtliga lägenheter 2023
- Fibern klar
- Soprumsrengöring

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 76 (77) medlemmar. Under året har 1 (4) överlåtelse skett.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	3 086	2 998	2 940	3 057	2 997
Resultat efter finansiella poster	-194	359	376	643	448
Soliditet (%)	37	36	35	34	32
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	642	624	611	634	621
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	5 991	6 427	6 565	6 704	7 054
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	5 991	6 427	6 565	6 704	7 054
Sparande per kvm (kr/kvm)	300	355	352	388	346
Räntekänslighet (%)	9	10	11	11	11
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	98	98	98	98	98

#### 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.

#### 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.

#### 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.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Årets resultat exkl avskrivningar (kr)

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

**Förändringar i eget kapital**

	Inbetalda insatser	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	7 856 100	20 000	2 306 249	6 533 222	359 248	17 074 819
Disposition av föregående års resultat:			660 000	-300 752	-359 248	0
Årets resultat					-194 204	-194 204
,	7 856 100	20 000	2 966 249	6 232 470	-194 204	16 880 615

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	6 232 470
årets förlust	-194 204
	<b>6 038 266</b>
disponeras så att	
till yttre fonden reserveras	660 000
	-968 120
i ny räkning överföres	6 346 386
	<b>6 038 266</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 085 545	2 997 504
Övriga rörelseintäkter		-150	1 593
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 085 395</b>	<b>2 999 097</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 403 221	-1 138 265
Övriga externa kostnader	4	-500 920	-475 925
Personalkostnader	5	-69 990	-66 721
Avskrivningar		-640 810	-601 822
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 614 941</b>	<b>-2 282 733</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>470 454</b>	<b>716 364</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		61 793	17 689
Räntekostnader och liknande resultatposter		-726 451	-374 805
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-664 658</b>	<b>-357 116</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-194 204</b>	<b>359 248</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-194 204</b>	<b>359 248</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 7	42 927 584	43 529 406
Inventarier, verktyg och installationer	8	350 887	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>43 278 471</b>	<b>43 529 406</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	41 800	41 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>41 800</b>	<b>41 800</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>43 320 271</b>	<b>43 571 206</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	758 732	1 388 472
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	159 467	153 532
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>918 199</b>	<b>1 542 004</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 313 341	2 663 493
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 313 341</b>	<b>2 663 493</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 231 540</b>	<b>4 205 497</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>45 551 811</b>	<b>47 776 703</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		7 876 100	7 876 100
Fond för yttre underhåll		2 966 249	2 306 249
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>10 842 349</b>	<b>10 182 349</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 232 470	6 533 222
Årets resultat		-194 204	359 248
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>6 038 266</b>	<b>6 892 470</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>16 880 615</b>	<b>17 074 819</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	11 047 421	13 757 700
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>11 047 421</b>	<b>13 757 700</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	17 160 279	16 502 650
Leverantörsskulder		16 438	15 894
Skatteskulder		75 279	178 537
Övriga skulder		1 416	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	370 363	247 103
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>17 623 775</b>	<b>16 944 184</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>45 551 811</b>	<b>47 776 703</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-194 204	359 248
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		640 810	601 822
Förändring skatteskuld/fordran		-103 258	78 152
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>343 348</b>	<b>1 039 222</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-8 535	37 326
Förändring av kortfristiga skulder		125 219	-43 312
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>460 032</b>	<b>1 033 236</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av långfristiga skulder		-2 052 650	-650 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-2 052 650</b>	<b>-650 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-1 592 618</b>	<b>383 236</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		4 051 926	3 668 692
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>2 459 308</b>	<b>4 051 928</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Från och med 2020 så ändras klassificeringen av kortfristig skuld då de lån som villkorsändras 2021 anses som kortfristig skuld och ej som långfristig skuld.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	80 år
Fastighetsförbättringar	20 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	3 023 961	2 935 920
Avgifter för avfallshantering	61 584	61 584
	<b>3 085 545</b>	<b>2 997 504</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Besiktningkostnader	23 498	33 746
Reparationer	179 678	136 430
Trivselåtgärder	0	1 157
Planerat underhåll	968 120	710 170
Avfallshantering	65 654	62 982
Försäkringskostnader	136 534	132 457
Självrisker	2 700	4 000
Kabel-tv	22 270	56 223
Förbrukningsinventarier	4 244	1 100
Förbrukningsmaterial	523	0
	<b>1 403 221</b>	<b>1 138 265</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetsavgift	344 948	344 948
Hemsida	3 384	1 197
Porto	425	0
Föreningsgemensamma kostnader	18 348	2 223
Revisionsarvode	7 390	10 000
Ekonomisk förvaltning	66 362	92 375
Tekn. förvaltning extradeb.	13 909	5 470
Juridisk konsultation	26 668	0
Underhållsplan	12 875	12 500
Medlems-/föreningsavgifter	1 537	689
Lämnade bidrag och gåvor	232	200
Övriga poster	4 842	6 323
	<b>500 920</b>	<b>475 925</b>

#### Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	55 000	55 000
Utbildning kurs/konf/seminarie	995	0
Telefonersättningar	1 000	1 000
Bilersättningar	250	0
Sociala avgifter	12 744	10 721
	<b>69 989</b>	<b>66 721</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	53 435 065	53 435 065
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>53 435 065</b>	<b>53 435 065</b>
Ingående avskrivningar	-10 103 837	-10 103 837
Årets avskrivningar	-601 822	-601 822
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-10 705 659</b>	<b>-10 705 659</b>
Ingående uppskrivningar	800 000	
Redovisat värde mark		800 000
<b>Redovisat värde mark</b>	<b>800 000</b>	<b>800 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>43 529 406</b>	<b>43 529 406</b>
Taxeringsvärden byggnader	33 643 000	33 643 000
Taxeringsvärden mark	12 350 000	12 350 000
	<b>45 993 000</b>	<b>45 993 000</b>

**Not 7 Fastighetsförbättringar**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	586 250	586 250
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>586 250</b>	<b>586 250</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>586 250</b>	<b>586 250</b>

**Not 8 Maskiner och inventarier**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Inköp	389 875	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>389 875</b>	<b>0</b>
Årets avskrivningar	-38 988	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-38 988</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>350 887</b>	<b>0</b>

**Not 9 Långfristiga värdepappersinnehav**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Aktier i Fastum AB; 556730-0883	41 800	41 800
	<b>41 800</b>	<b>41 800</b>

22 st aktier à 1 900 kr.

**Not 10 Övriga fordringar**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	2 640	27
Avräkningskonto förvaltare	756 092	1 388 433
	<b>758 732</b>	<b>1 388 460</b>

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Ekonomisk förvaltning	16 438	15 906
Fastighetsförsäkring	141 022	123 713
Hemsida	2 007	2 085
Kabel-TV	0	11 828
	<b>159 467</b>	<b>153 532</b>

### Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SBAB nr 1013084 0	0,83	2024-05-15	14 357 700	14 407 700
SBAB nr 1064795 9	4,19	2026-01-14	11 047 421	11 047 421
SBAB nr 1461290 4	4,99	2024-08-28	2 802 579	3 002 579
SBAB nr 1461299 8	3,64	2023-03-08	0	1 802 650
			<b>28 207 700</b>	<b>30 260 350</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			17 810 279	5 405 229

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför det i bokslutet redovisas som kortfristig skuld. Till sin karaktär är finansieringen långsiktig och styrelsen bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långsiktig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 650 000 kr

Lån som förfaller inom ett år inkl. amorteringar: 17 160 279 kr

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	110 387	63 146
Revision	10 240	12 600
Avfallskostnader	4 988	0
Förutbetalda avgifter och hyror	244 748	171 357
	<b>370 363</b>	<b>247 103</b>

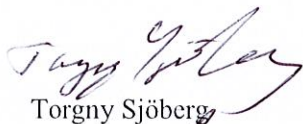
**Not 14 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	51 063 000	51 063 000
	<b>51 063 000</b>	<b>51 063 000</b>

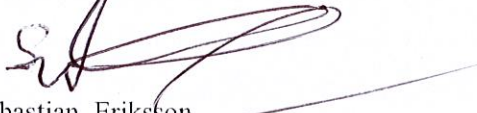
Tierp den 2024-04-10

  
Jessica Johansson  
Ordförande

  
Gunilla Ekström

  
Torgny Sjöberg

  
Roland Johansson

  
Sebastian Eriksson

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-04-11

  
**KaLi Ekonomi**  
Karin Lindroth  
Revisor



## Revisionsberättelse

Till årsmötet för Brf Skogsglantan,  
Organisationsnummer 716422-5570

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt även styrelsens förvaltning av Brf Skogsglantan för räkenskapsåret 2023. Det är styrelsen som har ansvar för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättande av årsredovisning.

Mitt ansvar som revisor är att uttala mig om årsredovisningen baserad på de regler som följer av min revision. När jag genomför min revision gör jag det grundat på god revisionsred. Därmed är det centrala att årsredovisningen inte ska innehålla några väsentliga felaktigheter.

Årsredovisningen har upprättats på det sätt som följer av årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning. Detta enligt god redovisningssed.

Jag tillstyrker att årsmötet fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och beviljar styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

2024-04-11



Karin Lindroth  
Av föreningen vald revisor