

Årsredovisning för

Brf Skogsglántan

769633-1946

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Skogsglantan, 769633-1946, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och där tillhörande mark för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades 2016-11-08 och stadgar registrerades 2016-11-10 hos Bolagsverket.

Föreningen är med i Torna Hällestads Samfällighetsförening.

Föreningen är ett privatbostadsföretag dvs en äkta bostadsrättsförening.

Marken innehavs med äganderätt.

Föreningen har ingen upprättad underhållsplan.

Fakta om fastigheten

Föreningen består av 4 radhuslängor med totalt 16 lägenheter.

Byggnadens totalyta är 1496 kvm och 1496 kvm utgör bostadsarea.

Hällestad 39:4

Hällestad 39:22

Hällestad 39:23

Fastigheten är försäkrad via Trygg Hansa och ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Lägenheter

Föreningen har 16 lägenheter med bostadsrätt och är klassade som småhus.

Lägenhetsfördelning:

3 rok 6 st

4 rok 10 st

Under året har 1 överlåtelse skett.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen.

Styrelsen

Jon Ryrstedt	Ordförande
Ylva Oudin	Ledamot
Mathilda Olausson	Ledamot

Ann-Marie Englund	Suppleant
Morgan Dryden	Suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret avhållit 8 protokollförda möten.

Ordinarie föreningsstämma höll 2023-06-07.

Revisor

Lena Vångö	Ordinarie
Jonas Lindsjö	Suppleant

Valberedning

Emma Svensson Duque

Förvaltning

Adbus Affärspartner AB har övergått till Reko Förvaltning AB som sköter den ekonomiska förvaltningen med lägenhetsregister inkl. panter.

SBC sköter fastighets- och trädgårdsskötseln.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen genomförde under 2023 femårsbesiktning, där ett behov av åtgärder på fasaden uppmärksammades. Entreprenaden som har reklamationsplikt gentemot föreningen har försatts i konkurs, vilket innebär att åtgärderna får bekostas med föreningens medel om de inte täcks av föreningens försäkring.

Föreningen genomförde under 2023 rengöring av ventilation och OVK-besiktning, med godkända resultat. Föreningen genomförde även service och rengöring av samtliga värmepannor, med tillhörande avlopp.

Medlemsinformation

Årsavgifterna höjdes med 7 % from 1 april 2023.

Årsavgifterna kommer att höjas med 27 % from 1 januari 2024.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	984 797	925 771	909 145	904 287
Resultat efter finansiella poster	-233 234	-82 271	-54 629	-147 059
Soliditet %	64,4	64,3	64,1	63,9
Årsavgift per m ² upplåten med bostadsrätt	606	576	576	576
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	91,5	93	94,7	95,2
Skuldsättning per m ²	11 882	12 009	12 136	12 263
Skuldsättning per m ² upplåten med bostadsrätt	11 882	12 009	12 136	12 263
Sparande per m ²	134	229	247	179
Energikostnad per m ²	60	59	50	39
Räntekänslighet %	19,6	20,9	21,1	21,3

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

(Totalt eget kapital + (100 % - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar

Årsavgift per m² upplåten med bostadsrätt

Årsavgifter dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %

Årsavgifter dividerat med rörelseintäkter

Skuldsättning per m²

Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per m² upplåten med bostadsrätt

Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt

Sparande per m²

Justerat resultat dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Energikostnad per m²

Kostnader för värme, el och vatten, dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Räntekänslighet %

Räntebärande skulder dividerat med intäkter från årsavgifter.

Upplysning vid förlust

Högre än väntade reparationskostnader och underhåll. Föreningen har höjt avgifterna för i respons till ökade räntor och förväntade kostnader. Kommande underhållsåtgärder kan kosta ytterligare för föreningen när felen i femårsbesiktningen ska hanteras.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	32 920 000	375 000	-703 784	-82 271
Balanseras i ny räkning			-82 271	82 271
Reservering		75 000	-75 000	
Årets resultat				-233 234
Belopp vid årets utgång	32 920 000	450 000	-861 055	-233 234

Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämmans förfogande står följande medel:</i>	
Balanserat resultat	-786 055
Årets resultat	-233 234
Summa	-1 019 289
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:</i>	
Avsättning till fond för yttre underhåll	75 000
Balanseras i ny räkning	-1 094 289
Summa	-1 019 289

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01 - 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01 - 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	984 797	925 771
Övriga rörelseintäkter		6 011	60
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		990 808	925 831
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-264 339	-196 319
Övriga externa kostnader	4	-99 586	-74 464
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-430 254	-430 254
Summa rörelsekostnader		-794 179	-701 037
Rörelseresultat		196 629	224 794
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 128	39
Räntekostnader och liknande resultatposter		-430 991	-307 104
Summa finansiella poster		-429 863	-307 065
Resultat efter finansiella poster		-233 234	-82 271
Resultat före skatt		-233 234	-82 271
Årets resultat		-233 234	-82 271

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	49 230 486	49 645 334
Inventarier, verktyg och installationer	6	123 251	138 657
Summa materiella anläggningstillgångar		49 353 737	49 783 991
Summa anläggningstillgångar		49 353 737	49 783 991
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		60 279	38 570
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		52 844	28 386
Summa kortfristiga fordringar		113 123	66 956
Kassa och bank			
Kassa och bank		683 408	711 965
Summa kassa och bank		683 408	711 965
Summa omsättningstillgångar		796 531	778 921
SUMMA TILLGÅNGAR		50 150 268	50 562 912

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		32 920 000	32 920 000
Fond för yttre underhåll		450 000	375 000
Summa bundet eget kapital		33 370 000	33 295 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-861 055	-703 784
Årets resultat		-233 234	-82 271
Summa fritt eget kapital		-1 094 289	-786 055
Summa eget kapital		32 275 711	32 508 945
Långfristiga skulder			
Övriga skulder		17 775 000	17 965 000
Summa långfristiga skulder		17 775 000	17 965 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		2 541	17 398
Övriga skulder		870	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		96 146	71 569
Summa kortfristiga skulder		99 557	88 967
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		50 150 268	50 562 912

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-233 234	-82 271
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
Avskrivningar och nedskrivningar	430 254	430 254
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	197 020	347 983
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-46 167	122 635
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder	10 590	370
Kassaflöde från den löpande verksamheten	161 443	470 988
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-4 810
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-4 810
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-190 000	-190 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-190 000	-190 000
Årets kassaflöde	-28 557	276 178
Likvida medel vid årets början	711 965	435 787
Likvida medel vid årets slut	683 408	711 965

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1 för kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar	År
Byggnader	100
Inventarier, verktyg och installationer	10

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Årsavgifter	906 198	861 000
Vattenintäkter	48 990	59 240
El	29 609	0
Summa	984 797	920 240

Not 3 Driftskostnader

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Fastighetsskötsel	17 460	16 139
Trädgårdsskötsel	21 490	21 715
Gård	1 917	15 278
Förbrukningsmaterial	1 633	0
Reparationer fastighet	54 098	0
Reparation lås	3 634	0
Planerat underhåll	38 764	0
El	40 873	42 178
Vatten	48 137	45 827
Renhållning	21 571	26 764
Fastighetsförsäkring	21 392	20 318
Samfällighetsavgift	8 000	8 100
Fastighetsskatt	-14 630	0
Summa	264 339	196 319

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Styrelsekostnader	2 000	800
Förvaltningskostnader	35 833	34 532
Konsultarvoden	60 000	37 376
Bankkostnader	1 753	1 756
Summa	99 586	74 464

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	51 598 220	51 593 410
Förändringar av anskaffningsvärden		
Inköp		4 810
Utgående anskaffningsvärden	51 598 220	51 598 220
Ingående avskrivningar	-1 952 886	-1 538 038
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-414 848	-414 848
Utgående avskrivningar	-2 367 734	-1 952 886
Redovisat värde	49 230 486	49 645 334
Taxeringsvärde		
Byggnader	8 274 000	8 274 000
Mark	4 865 000	4 865 000
Summa taxeringsvärde	13 139 000	13 139 000

Kommentar till not

I redovisat värde ingår mark med ett värde av 10.113.400 kr.

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	154 063	154 063
Utgående anskaffningsvärden	154 063	154 063
Ingående avskrivningar	-15 406	
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-15 406	-15 406
Utgående avskrivningar	-30 812	-15 406
Redovisat värde	123 251	138 657

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för		
		ränteändring	2023-12-31	2022-12-31
Sparbanken Skåne	1,34	2024-11-10	4 850 000	5 040 000
Sparbanken Skåne	1,11	2025-12-30	5 925 000	5 925 000
Sparbanken Skåne	4,25	2026-11-10	7 000 000	7 000 000
Summa			17 775 000	17 965 000

Kommentar till not

Kortfristig del av lång skuld som förfaller inom ett år är 190.000 kr.

Not 8 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	33 900 000	33 900 000
Summa ställda säkerheter	33 900 000	33 900 000

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Åtgärd av felaktigt installerade värmepannor, samt åtgärd av fel noterade vid femårsbesiktning.

Underskrifter

Torna Hällestad

Jon Ryrstedt
Styrelseordförande

Datum

Ylva Oudin
Styrelseledamot

Datum

Mathilda Olausson
Styrelseledamot

Datum

Min revisionsberättelse har lämnats

Lena Vångö

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This documents contains 12 pages before this page
Dokumentet inneholder 12 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 12 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 12 sider før denne side

Detta dokument innehåller 12 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende