

# Årsredovisning

---

## *Bostadsrättsföreningen Skogshöjden i Ulricehamn*

769632-4073

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skogshöjden i Ulricehamn får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2022-11-01 - 2023-10-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Kassaflödesanalys	7
- Noter	8 - 10
- Underskrifter	11

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

### Allmänt om verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör där med en äkta bostadsrättsförening. Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-06-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2019-07-09 och nuvarande stadgar registrerades 2019-07-09 hos Bolagsverket. Inflyttskedde i två etapper under september och oktober 2019. Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Ulricehamn. Föreningens adress är Avenboksgatan 4A-L samt Gråalsgatan 4A-F

Fastigheten

Föreningens fastighet har beteckningen Klibbalen 1 i Ulricehamns kommun. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Trygg-Hansa. Fastigheten byggdes år 2019, värdeåret är 2019. Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4714 m<sup>2</sup>, varav 2070 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta. Föreningen består av 18 bostadsrätter.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har under året bestått av:

Johanna Rylander Ordförande

Lima Wallin Ordinarie ledamot

Gunilla Sandqvist Ordinarie ledamot

Sanna Blomgren Ordinarie ledamot

Urban Svensson Ordinarie ledamot

Sara Hultgren Ordinarie ledamot

Revisorer

Helena Fälton Björkman, Advice Revision Ordinarie revisor

Valberedning

Stämman väljer att lämna platsen till valberedningen vakant för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-24, antal röstberättigade medlemmar vid stämman var 9.

Förvaltning

Både den tekniska och den ekonomiska förvaltningen har under året ombesörjts av Axcell Fastighetspartner.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna har under året höjts med 10%.

## Medlemsinformation

### MEDLEMSINFORMATION

Antal bostadsrätter: 18  
Överlåtelse under året: 1  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 29  
Tillkommande medlemmar: 3  
Avgående medlemmar: 4  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 28

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma bostadsrätt.

## FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2211-2310	2111-2210	2011-2110	1911-2010
Nettoomsättning	1 121	1 070	1 069	1 074
Resultat efter finansiella poster	-288	-84	-52	-17
Soliditet %	60	60	60	59
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	540	515	515	515
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	11 850	12 012	12 216	12 378
Sparande (kr) per kvadratmeter	178	342	326	308
Räntekänslighet %	21,96	23,32	23,71	24,03
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	0	0	0	0
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	99,67	99,63	99,76	99,3
Underhållsfond	37	24	12	3

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2022/2023, för att säkerställa sina ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften i juni 2023. Ytterligare höjningar kan bli aktuellt.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	37 710 000	24 429	-71 111	-83 925
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Resultatdisposition			-83 925	83 925
Reservering underhållsfond		12 465	-12 465	
Årets resultat				-287 934
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>37 710 000</b>	<b>36 894</b>	<b>-167 501</b>	<b>-287 934</b>

## RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-167 500
Årets resultat	-287 934
<b>Summa</b>	<b>-455 434</b>

*Styrelsen föreslår följande disposition:*

Avsättning till underhållsfond	12 465
Balanseras i ny räkning	-467 899
<b>Summa</b>	<b>-455 434</b>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat - och balansräkning med noter.

## RESULTATRÄKNING

1

		2022-11-01 2023-10-31	2021-11-01 2022-10-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 120 583	1 070 050
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 120 583</b>	<b>1 070 050</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3, 4	-96 549	-119 742
Personalkostnader	5	-34 498	-31 738
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-625 496	-625 486
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-756 543</b>	<b>-776 966</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>364 040</b>	<b>293 084</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		855	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-652 829	-377 009
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-651 974</b>	<b>-377 009</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-287 934</b>	<b>-83 925</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-287 934</b>	<b>-83 925</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-287 934</b>	<b>-83 925</b>

# BALANSRÄKNING

1

		2023-10-31	2022-10-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8, 9	61 145 305	61 770 801
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>61 145 305</i>	<i>61 770 801</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>61 145 305</b>	<b>61 770 801</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		11 000	–
Övriga fordringar		12	60
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	39 292	35 772
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>50 304</i>	<i>35 832</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		807 190	773 917
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>807 190</i>	<i>773 917</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>857 494</b>	<b>809 749</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>62 002 799</b>	<b>62 580 550</b>

	2023-10-31	2022-10-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	37 710 000	37 710 000
Fond för yttre underhåll	36 894	24 429
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>37 746 894</i>	<i>37 734 429</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-167 500	-71 111
Årets resultat	-287 934	-83 925
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-455 434</i>	<i>-155 036</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>37 291 460</b>	<b>37 579 393</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	24 193 080	24 529 464
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>24 193 080</b>	<b>24 529 464</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	336 384	336 384
Leverantörsskulder	4 014	1 615
Övriga skulder	31 738	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	146 123	133 694
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>518 259</b>	<b>471 693</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>62 002 799</b>	<b>62 580 550</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

1

2022-11-01  
2023-10-31

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-287 934
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	625 496
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>337 562</i>

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-14 472
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	46 567

### Kassaflöde från den löpande verksamheten

**369 657**

### Finansieringsverksamheten

Utbetalning, amortering av lån	-336 384
--------------------------------	----------

### Kassaflöde från finansieringsverksamheten

**-336 384**

### Årets kassaflöde

**33 273**

Likvida medel vid årets början

**773 917**

Likvida medel vid årets slut

**807 190**

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning koncernredovisning (K3). Belopp anges i kronor om inget annat anges. Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivning på byggnaden linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Kassaflödesanalys beräknas enligt indirekt metod.

Följande avskrivningsprocenter tillämpas:

Stomme och grund	0,5%
Tak och fasad	2,0%
Fönster och dörrar	3,3%
Värmepump och uc	5,0%
Installationer	2,0%
Solcellsanläggningar	3,3%
Vitvaror	6,6%
Våtrum	2,0%
Kök	3,3%
Övrigt	2,0%

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter har gjorts i enlighet med föreningens stadgar. I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetet är färdigställt. Eftersom föreningen hyr ut mer än 60% av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

### Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning sker över den förväntade nyttjandeperioden.

Not 2	Nettoomsättningens innehåll	2022/2023	2021/2022
	Årsavgifter bostäder	1 116 936	1 066 176
	Övriga intäkter	3 647	3 874
	<b>Summa</b>	<b>1 120 583</b>	<b>1 070 050</b>



Not 3	Driftkostnader	2022/2023	2021/2022
	Fastighetsförsäkring	33 374	31 362
	Förvaltningsavtal	34 027	33 449
	Summa	<b>67 401</b>	<b>64 811</b>
Not 4	Övriga externa kostnader	2022/2023	2021/2022
	Revisionsarvode	13 000	12 750
	Föreningsverksamhet	4 840	4 704
	Övriga kostnader	11 308	37 477
	Summa	<b>29 148</b>	<b>54 931</b>
Not 5	Personal	2022/2023	2021/2022
	Löner och andra ersättningar:	26 250	24 150
	Sociala kostnader	8 248	7 588
	Summa	<b>34 498</b>	<b>31 738</b>
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella tillgångar	2022/2023	2021/2022
	Avskrivningar byggnad	622 621	622 611
	Avskrivningar markanläggning	2 875	2 875
	Summa	<b>625 496</b>	<b>625 486</b>
Not 7	Räntekostnader	2022/2023	2021/2022
	Räntekostnader och liknande resultatposter	652 829	377 009
	Summa	<b>652 829</b>	<b>377 009</b>
Not 8	Byggnader och mark	2023-10-31	2022-10-31
	Ingående anskaffningsvärden	63 642 500	63 642 500
	Utgående anskaffningsvärden	63 642 500	63 642 500
	Ingående avskrivningar	-1 871 699	-1 246 213
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-625 496	-625 486
	Utgående avskrivningar	-2 497 195	-1 871 699
	<b>Redovisat värde</b>	<b>61 145 305</b>	<b>61 770 801</b>
Not 9	Taxeringsvärde	2023-10-31	2022-10-31
	Byggnad - bostäder	10 080 000	10 080 000
	Mark - bostäder	2 385 000	2 385 000
	Summa	<b>12 465 000</b>	<b>12 465 000</b>

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-10-31	2022-10-31
	Förutbetalda försäkringspremier	35 022	30 190
	Automatiskt periodisering leverantörsfakturor	4 270	5 583
	<b>Summa</b>	<b>39 292</b>	<b>35 773</b>

Not 11	Långfristiga skulder till kreditinstitut			
	Räntesats	Villkorsdag	Belopp	Amortering 24
Ulricehamns Sparbank	3,9%	2023-11-10	6 132 366	84 096
Ulricehamns Sparbank	4,130%	2024-11-10	6 132 366	84 096
Ulricehamns Sparbank	1,420%	2024-11-10	6 132 366	84 096
Ulricehamns Sparbank	1,220%	2025-11-10	6 132 366	84 096
Nästa års amortering		336 384		
Amortering inom 2-5 år		1 345 536		
Skuld som förfaller efter 5 år		22 847 544		

Not 12	Ställda säkerheter	2023-10-31	2022-10-31
	Fastighetsinteckningar	25 875 000	25 875 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>25 875 000</b>	<b>25 875 000</b>

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-10-31	2022-10-31
	Förutbetalda intäkter	99 000	89 331
	Övriga upplupna kostnader	12 625	12 625
	Upplupna lönekostnader	34 498	31 738
	<b>Summa</b>	<b>146 123</b>	<b>133 694</b>

*UNDERSKRIFTER*

Ulricehamn

Johanna Rylander  
Styrelseordförande

Urban Svensson

Gunilla Sandqvist

Lima Wallin

Sanna Blomgren

Sara Hultgren

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Helena Fälton Björkman  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

**BRF SKOGSHÖJDEN I ULRICEHAMN** 769632-4073 Sverige

## Påverkare

Lina Hultegård  
lina.modin@axcell.se

Leveranskanal: E-post

**JOHANNA RYLANDER** Sverige

## *Signerat med Svenskt BankID*

**2024-03-27 13:19:55 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOHANNA RYLANDER  
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 197610065604

Datum

Johanna Rylander  
johanna.rylander@hotmail.com  
19761006-5604

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 78.66.101.146

**URBAN SVENSSON** Sverige

## *Signerat med Svenskt BankID*

**2024-03-31 18:17:06 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: URBAN ARNE SVENSSON  
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 196905125537

Datum

Urban Svensson  
urban.svensson@ulricehamn.se

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 81.200.160.254

**GUNILLA SANDQVIST** Sverige

## *Signerat med Svenskt BankID*

**2024-03-31 17:54:55 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: GUNILLA SANDQVIST  
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 197007115525

Datum

Gunilla Sandqvist  
gunilla70sa@gmail.com  
19700711-5525

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 185.183.146.128

**Signerat med Svenskt BankID**

**2024-03-27 09:11:59 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: Saetbyoel An Wallin  
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 198407041022

Datum

Saetbyoel Wallin  
saetbyoelwallin@gmail.com  
19840704-1022

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 94.191.152.193

**Signerat med Svenskt BankID**

**2024-03-27 07:51:02 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: SANNA PIHLAJAMÄKI  
BLOMGREN  
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 198711295546

Datum

Sanna Pihlajamäki Blomgren  
sanna.blomgren@hotmail.com  
19871129-5546

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 81.200.160.254

**Signerat med Svenskt BankID**

**2024-03-31 18:01:36 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: SARA HULTGREN  
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 198211025567

Datum

Sara Hultgren  
sara.hultgren@ulricehamn.se  
19821102-5567

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 83.250.173.205

**Signerat med Svenskt BankID**

**2024-04-01 07:18:11 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: Helena Björkman  
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 197101152721

Datum

Helena Fälton Björkman  
helena.bjorkman@advicerevision.se

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 62.182.223.229