

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Skogslängtan
769635-6398

Räkenskapsåret
2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skogslängtan 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

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Skogslängtan med org.nr 769635-6398, som registrerats hos Bolagsverket 2017-11-16, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark.

Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen bedriver sin verksamhet som ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) i enlighet med inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har sitt säte i Botkyrka.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Mikael Wiklund
Gunnar Mathias Haake
Peter Lundholm

Valda t.o.m. årsstämman

Ordinarie revisorer

Malin Ståhl - MT Revision

Valda t.o.m. årsstämman

Fastigheter

Föreningen äger följande fastigheter:

Gladö 47:1	Gladö 52:2	Gladö 60:1
Gladö 47:2	Gladö 52:3	Gladö 60:2
Gladö 48:1	Gladö 53:1	Gladö 60:3
Gladö 48:2	Gladö 53:2	Gladö 61:1
Gladö 48:3	Gladö 59:1	Gladö 61:2
Gladö 52:1	Gladö 59:2	Gladö 61:3

Fastigheternas yta uppgår till totalt 18 528 kvm. På fastigheterna är uppförda 51 bostadsrättslägenheter belägna i 18 parhus och 15 attefallshus med en sammanlagd boarea om 5 154 kvm och biarea om 422 kvm.

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Fastigheterna har ingen del i en samfällighet.

Underhåll

Föreningens byggnader är nybyggda och något ombyggnadsbehov bör därför inte föreligga inom överskådlig framtid.

Föreningen har inte en aktuell underhållsplan.

Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta
51	Lägenheter	5576
0	Lokaler	0

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen handläggs av Bolevo Sverige AB, Sjöviksvägen 62, 117 60 Stockholm.

Avtal

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer:

Bolevo Sverige AB avseende ekonomisk förvaltning
Söderberg och Partners Insurance Consulting AB avseende Bostadsrätterna fastighetsförsäkring
Obenetwork AB avseende bredband
SRV Återvinning AB avseende sophämtning/renhållning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Byggnationen av föreningens bostadsrättslägenheter är klar.

Sedan den ordinarie stämman för räkenskapsår 2022 som hölls 2023-06-30, har föreningens medlemmar skapat en dialoggrupp bestående av åtta medlemmar. Dialoggruppen har varit aktiv med att ta vidare de boende medlemmarnas frågor till styrelsen som saknat representation från föreningens medlemmar under byggnationstiden. Utöver detta har valberedningen arbetet tillsammans med dialoggruppen samt med att föreslå en ny styrelse bestående av de boende medlemmarna inför nästa ordinarie stämma för räkenskapsår 2023.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Solvinkeln Fastigheter AB kommer från och med 2024 till och med 2026 att utbetala ett tillskott för räntegaranti till föreningen. Räntegarantin motsvarar 705 340 kr per år och kommer att utbetalas varje år under 2024-2026 till föreningen.

Medlemsinformation

Föreningen består av totalt 83 medlemmar.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 53 st.

Tillkommande medlemmar: 36 st.

Avgående medlemmar: 6 st.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 83 st.

Föreningens ekonomi

Årets resultat är -514 tkr (föregående års resultat 0 tkr). Frånsett årets avskrivningar som inte har en påverkan på kassaflödet har föreningens verksamhet ett resultat på 0 tkr för året (föregående år 0 tkr). Föreningens likvida medel vid årets början var 709 tkr och är vid årets slut 611 tkr. Föreningens likvida medel har därmed minskat med 98 tkr.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 396	0	0
Resultat efter finansiella poster	-514	0	0
Soliditet (%)	76,1	0,0	0,0
Balansomslutning	295 576	235 812	165 697
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	506	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	11 478	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	11 478	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	0	0	0
Räntekänslighet (%)	45,9	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100,0	0,0	0,0

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	0	0	0	0
Ökning av insatskapital	202 975 000	22 355 000		225 330 000
Årets resultat			-513 922	-513 922
Belopp vid årets utgång	202 975 000	22 355 000	-513 922	224 816 078

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

årets förlust	-513 922
behandlas så att i ny räkning överföres	-513 922
	-513 922

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
Rörelsens intäkter	2		
Årsavgifter och hyror	3	1 395 545	0
Övriga intäkter		6	0
		1 395 551	0
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-195 182	0
Övriga kostnader		-1 021	0
Personalkostnader	5	0	0
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-513 922	0
		-710 125	0
Rörelseresultat		685 426	0
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		203	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 199 551	0
		-1 199 348	0
Resultat efter finansiella poster		-513 922	0
Resultat före skatt		-513 922	0
Årets resultat		-513 922	0

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	288 816 078	132 693 592
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	0	99 314 366
		288 816 078	232 007 958
Summa anläggningstillgångar		288 816 078	232 007 958
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		6 041 854	3 089 750
Övriga fordringar		53 430	4 853
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		53 301	0
		6 148 585	3 094 603
<i>Kassa och bank</i>		611 223	709 495
Summa omsättningstillgångar		6 759 808	3 804 098
SUMMA TILLGÅNGAR		295 575 886	235 812 056

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		202 975 000	0
Upplåtelseavgifter		22 355 000	0
		225 330 000	0
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		-513 922	0
		-513 922	0
Summa eget kapital		224 816 078	0
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	64 000 000	0
Summa långfristiga skulder		64 000 000	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		0	125 501 109
Leverantörsskulder		242 452	358 504
Aktuella skatteskulder		611 460	227 280
Övriga skulder		5 563 582	109 590 090
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		342 314	135 073
Summa kortfristiga skulder		6 759 808	235 812 056
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		295 575 886	235 812 056

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-513 922	0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	513 922	0
Betald skatt	-48 577	-4 853

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-48 577 -4 853

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-2 952 104	-3 089 750
Förändring av kortfristiga fordringar	-53 301	249 917
Förändring av leverantörsskulder	-116 052	-7 889 932
Förändring av kortfristiga skulder	-16 226 370	12 677 270

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-19 396 404 1 942 652

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-57 322 043	-66 746 780
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	0	150 000

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-57 322 043 -66 596 780

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	-148 709 825	65 327 286
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter	225 330 000	0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

76 620 175 65 327 286

Årets kassaflöde

-98 272 673 158

Likvida medel vid årets början

709 495 36 337

Likvida medel vid årets slut

611 223 709 495

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens ekonomiska plan från och med nästa räkenskapsår.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträngs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar har baserats på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad nyttjandeperiod. Nedanstående nyttjandeperioder har tillämpats:

<u>Komponent</u>	<u>Nyttjandeperiod</u>
Stomme och grund	100 år
Stommekompletteringar/innerväggar	50 år
Värme och sanitet VA	50 år
El	40 år
Inre ytskikt och vitvaror	15 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Köksinredning	30 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Restpost	50 år

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkt 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.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2023	2022
Nettoomsättningen per intäktsslag		
Årsavgifter bostäder	1 395 545	0
	1 395 545	0

Not 3 Årsavgifter och hyror

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 395 545	0
	1 395 545	0

I föreningens årsavgift ingår sophämtning, parkering och bredband. Kostnaden för värme, hushållsel, VA och hemförsäkring ingår inte i årsavgiften.

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Försäkring	30 153	0
Ekonomisk förvaltning	50 000	0
Bredband	56 250	0
Sophämtning/renhållning	58 779	0
	195 182	0

Not 5 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	30 995 002	30 995 002
Omklassificeringar	258 334 998	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	289 330 000	30 995 002
Årets avskrivningar	-513 922	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-513 922	0
Ingående uppskrivningar	101 698 590	101 698 590
Återförda uppskrivningar	-101 698 590	0
Utgående ackumulerade uppskrivningar	0	101 698 590
Utgående redovisat värde	288 816 078	132 693 592

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	99 314 366	32 567 587
Inköp	159 020 632	66 746 779
Omklassificeringar	-258 334 998	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	99 314 366
Utgående redovisat värde	0	99 314 366

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Solifast - Rörlig ränta	4,975	2024-03-08	24 000 000	0
Solifast - Fast ränta	3,85	2026-12-08	20 000 000	0
Solifast - Fast ränta	3,61	2028-12-08	20 000 000	0
			64 000 000	0

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och godredovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Huddinge enligt dag som framgår av elektronisk signatur

Mikael Wiklund
Ordförande

Gunnar Mathias Haake
Ledamot

Peter Lundholm
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt dag som framgår av elektronisk signatur

Malin Ståhl
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."

Peter Lundholm

Styrelseledamot

Serienummer: bb06bf2ad645cf[...]a0e2154042d61

IP: 83.226.xxx.xxx

2024-06-04 05:45:41 UTC



MIKAEL WIKLUND

Styrelseledamot

Serienummer: 808fa00d4a2d97[...]31b10a9aa383a

IP: 155.4.xxx.xxx

2024-06-04 07:20:13 UTC



GUNNAR MATHIAS HAAKE

Styrelseledamot

Serienummer: 7f7a44d1ab3546[...]beeb1790b276fc

IP: 92.33.xxx.xxx

2024-06-04 15:18:28 UTC



MALIN STÅHL

Revisor

Serienummer: 3e24a1d2b10386[...]56cdcb9028360

IP: 80.72.xxx.xxx

2024-06-04 15:40:33 UTC



Penneo dokumentnyckel: XAYWH-VTW32-HN5BC-XQOHU-DLP8N-MYF24

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