

Årsredovisning för

Brf Skogsglantan

716406-9648

Räkenskapsåret
2023-09-01 - 2024-08-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Skogsglantan, 716406-9648 får härmed uprätta årsredovisning för 2023-09-01 - 2024-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen bedriver förvaltning av föreningens fastighet Myren 1. Föreningens fastighet är belägen på Tellusgatan 95-121 i Helsingborgs kommun. Förenings säte är i Helsingborg. Föreningens ändamål är att förvalta fastigheten Myren 1.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har under året haft följande sammansättning

Alf Nilsson	Ordförande
Stefan Salomonsson	Sekreterare
Lars Kvist	Ledamot
Krister Nydahl	Ledamot
Azadnia Vafakish Maryam	Ledamot
Mikael Anderson	Suppleant
KPMG AB	Auktoriserad revisor

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Myren 1 med därpå uppförda 3 bostadshus, innehållande 53 st bostadslägenheter.
Taxeringsvärdet för föreningens fastighet är 40 400 000 kr efter allmän fastighetstaxering 2023. Bostadsdelens yta (BOA) är 4 219 kvm. Tomtytan/ Bruttoarea (BTA) är 5 274 kvm. Byggnaderna har nybyggnads- och värdeår 1983.

Under året har 4 st (9 st) lägenheter överlåtits.

Föreningens fastigheter fördelar sig enligt nedan:

2 rum och kök - 25 st
3 rum och kök - 25 st
4 rum och kök - 3 st
Garage - 40 st
P-platser - 27 st

Föreningen har under de senaste inkomståren beskattats som en äkta bostadsrättsförening.

Förvaltning

EnergiTeknik i Helsingborg AB har bistått styrelsen med ekonomisk och teknisk förvaltning.

Personal

Föreningen har 1 anställd gårdskarl samt ytterligare 1 person som gör underhåll efter behov. EnergiTeknik i Helsingborg AB anlitas för att utföra fastighetens fastighetsskötsel.

Försäkring

Föreningens fastighet är brandförsäkrad till fulla värdet hos Trygg Hansa. 

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har styrelsen haft 8st (10 st) protokollförda styrelsemöten samt föreningsstämma.

Den siste augusti 2024 uppgick antalet medlemmar i föreningen till 73 st (74 st).

Årsavgifter

Årsavgifterna under verksamhetsåret uppgick till 3 644 196 kr (3 474 692 kr).

Hyran från bilplatser uppgick till 232 432 kr (232 120 kr) och förrådsavgifter uppgick till 4 594 kr (4 400 kr).

Årsavgifterna har höjts med 6% 1/1 2024.

Räntor

Årets räntekostnader uppgick till 533 763 kr (345 087 kr).

Personal

Under året har det betalats lön till personal 140 962 kr (49 739)

Styrelsen har erhållit 61 770 kr (128 271 kr) i arvode under året exkl sociala kostnader.

Avskrivningar

Avskrivningar på fastigheten har gjorts med 164 088 kr (164 088 kr) och avskrivningar på standardförbättringar har skett med 92 760 kr (92 760 kr).

Lån och amortering

Föreningens lån har under årets amorterats totalt med 221 712 kr (221 712 kr).

Flerårsöversikt

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning i tkr	3 876	3 711	3 732	3 719
Resultat efter finansiella poster, tkr	-31	-80	74	619
Eget kapital, tkr	2 248	2 279	2 359	2 285
Taxeringsvärde, tkr	40 400	40 400	40 400	37 400
varav byggnad, tkr	32 000	32 000	32 000	29 000
Soliditet, %	12,0%	12,0%	12,2%	11,8%
Årsavgift för bostäder, kr / kvm BOA	864	824	829	829
Skuldsättning kr/ kvm BOA	3 754	3 807	3 859	3 912
Avsättning underhållsfond, kr /kvm BTA	21	21	21	21
lanspråktagande av underhållsfond, kr /kvm BTA			-	-
Avskrivning, kr / kvm BTA	49	49	49	49
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	94			
Skuldsättning / Kvm upplåten bostadsrätt	3 754			
Energikostnad/ Kvm	334			
Räntekänslighet %	4			
Sparande/ Kvm	63			
Kassalikviditet	71			
Driftskostnad per Kvm	962			
Kapitalkostnad per Kvm	127			

Bristande jämförbarhet på grund av saknade kostnader i flerårsöversikten tidigare föregående år.

Under 2024 har föreningen kompletterat flerårsöversikten med de nya lagstadgade nyckeltalen dessa **OLN**

beräknas enligt följande:

- Årsavgift/kvm bostadsrättsyta summa årsavgifter / antalet kvm upplåtna som bostadsrätt
- Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta föreningens räntebärande skulder / Antalet kvm upplåtna som bostadsrätt
- Sparande/kvm årets resultat + årets avskrivningar / antalet kvm upplåtna som bostadsrätt
- Räntekänslighet föreningens räntebärande skulder / årsavgifter
- Energikostnad/kvm energikostnaden / antalet kvm upplåtna som bostadsrätt
- Skuldsättning/kvm föreningens räntebärande skulder / totala kvm
- Årsavgifternas andel i procent av de totala rörelseintäkterna årsavgifter / totala intäkter

Uppllysning vid förlust.

Föreningen höjer sina avgifter från 1/1 2025 samt kommer se över sina räntor för att få en bättre ekonomi under nästkommande bokföringsår.

Underhållskostnader

Enligt föreningens stadgar har till underhållsfonden avsatts 121 200 kr (121 200 kr). Årets uttag uppgår till 0 kr (0 kr).

Under 2023/24 har inga större reparationer eller underhåll utförts under året.

DLW

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Driftskostnader och planerat underhåll

Föreningen har sedan start en överenskommelse med kringliggande fastigheter angående undercentralen för vatten, el och värme där Brf Skogsgläntan blir debiterad för samtliga kostnader men erhåller ersättning utifrån verklig avläsning från de övriga fastigheterna löpande under året. Dessa kostnader och vidaredebiteringar redovisas var för sig i noten 4.

Planerat underhåll enligt plan i tkr	2023/2024	2024/2025	2025/2026	2026/2027	2027/2028
Stommar och grund					
Stammar och värme			250		
El					
Fasad		50			
Balkonger		50			
Fönster/ Balkongdörrar					
Yttertak	150	200			
Gemensamheter	216	400			
Garage och p-platser	150				
Installationer					
Dörrar		200			
Hiss					
Styr och övervakning					
Totalt tkr	516	900			

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	1 281 973	556 540	520 656	-80 468
Disposition enl årsstämmobeslut			-80 468	80 468
Avsättning till underhållsfond		121 200	-121 201	
Årets resultat				-30 851
Vid årets slut	1 281 973	677 740	318 987	-30 851

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att den totala vinsten 440 187 kronor disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	318 988
årets resultat	-30 851
Totalt	288 137
behandlas så att	
till underhålls avsätts	121 200
balanseras i ny räkning	166 937
Summa	288 137

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

DLN

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 875 815	3 710 860
Övriga rörelseintäkter		5 611	-
Summa rörelseintäkter		3 881 426	3 710 860
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	4	-2 887 294	-2 994 846
Personalkostnader	3	-241 798	-199 898
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-296 460	-256 849
Summa rörelsekostnader		-3 425 552	-3 451 593
Rörelseresultat		455 874	259 267
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		47 038	5 352
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-533 763	-345 087
Summa finansiella poster		-486 725	-339 735
Resultat efter finansiella poster		-30 851	-80 468
Bokslutsdispositioner			
Resultat efter bokslutsdispositioner		-30 851	-80 468
Årets resultat		-30 851	-80 468

aw

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	14 723 292	14 980 152
Maskiner och andra tekniska anläggningar		176 400	-
Summa materiella anläggningstillgångar		14 899 692	14 980 152
Summa anläggningstillgångar		14 899 692	14 980 152
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		94 671	9 645
Övriga fordringar		181 289	51 266
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	166 994	112 339
Summa kortfristiga fordringar		442 954	173 250
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 462 020	3 848 350
Summa kassa och bank		3 462 020	3 848 350
Summa omsättningstillgångar		3 904 974	4 021 600
SUMMA TILLGÅNGAR		18 804 666	19 001 752

DW

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundavgifter		1 281 973	1 281 973
Underhållsfond		677 740	556 540
Summa bundet eget kapital		1 959 713	1 838 513
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		318 988	520 656
Årets resultat		-30 851	-80 468
Summa fritt eget kapital		288 137	440 188
Summa eget kapital		2 247 850	2 278 701
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	11 022 751	11 619 044
Summa långfristiga skulder		11 022 751	11 619 044
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	4 816 981	4 442 400
Förskott från kunder		505	6 802
Leverantörsskulder		100 949	145 179
Skatteskulder		86 390	3 710
Övriga skulder		3 514	1 148
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	525 726	504 768
Summa kortfristiga skulder		5 534 065	5 104 007
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 804 666	19 001 752

DW

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-30 851	-80 468
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	296 460	256 849
	265 609	176 381
Betald skatt	2 173	
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	267 782	176 381
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-269 704	
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	55 476	
Kassaflöde från den löpande verksamheten	53 554	176 381
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-221 712	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-221 712	
Årets kassaflöde	-168 158	176 381
Likvida medel vid årets början	3 848 351	
Likvida medel vid årets slut	3 680 193	176 381

fluv

Noter till Kassaflödesanalysens räkningar återfinns i not 6

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2016:10
Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.
Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.
Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	Nyttjandeperiod
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	113 år
-Standardförbättringar byggnad	25 år

Underhåll / underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisningar från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättningen utöver plan sker genom disposition på föreningsstämman.

För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges årets fondavsättning och ianspråktagande ur fonden i förvaltningsberättelsen under rubriken Driftskostnader.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
Årsavgifter	3 644 196	3 474 692
Förrådshyror	4 594	4 400
Garage/ bilplats	232 432	232 120
Hyresförluster	-5 407	6 736
summa	3 875 815	3 717 948

Duv

Not 3 Personalkostnader

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
Löner och andra ersättningar:	202 732	178 010
Sociala kostnader	39 066	21 888
Summa	241 798	199 898

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
Reparationer och underhåll	878 712	1 115 531
Reparation och underhåll - utemiljö	64 768	45 206
Värmekostnad	780 810	725 391
Vidaredebiterad värmekostnad	-519 600	-519 600
Vattenkostnad	493 000	322 566
Vidaredebiterad vattenkostnad	-120 000	-120 000
Ellkostnad	133 344	112 312
Vidaredebiterad elkostnad	-7 212	62 571
Förvaltningsarvode	474 778	546 615
Kabel-TV	181 311	171 413
Reparation och underhåll hissar	101 158	26 670
Övriga drift - och förvaltningskostnader	194 527	268 181
Försäkring	145 308	153 773
Fastighetsskatt	86 390	84 217
Summa övriga externa kostnader	2 887 294	2 994 846

Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
Byggnader och mark	164 088	164 088
Maskiner och andra tekniska anläggningar	39 600	
Standardförbättring byggnad	92 772	92 761
Summa	296 460	256 849

puv

Not 6 Noter till kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
Betalda räntor och erhållen utdelning		
Erhållen ränta	47 038	5 352
Erlagd ränta	-533 763	-345 087

Ow

Not 7 Byggnader och mark

	2024-08-31	2023-08-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	18 746 070	18 746 070
Mark	2 000 000	2 000 000
	<u>20 746 070</u>	<u>20 746 070</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 765 918	-5 509 069
-Årets avskrivning enligt plan	-256 860	-256 849
	<u>-6 022 778</u>	<u>-5 765 918</u>
Redovisat värde vid årets slut	14 723 292	14 980 152
Taxeringsvärde	40 400 000	40 400 000
- varav byggnad	32 000 000	32 000 000

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Fastighetsförsäkring	88 943	55 777
Förutbetalda omkostnader	78 052	56 562
	<u>166 995</u>	<u>112 339</u>

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-08-31	2023-08-31
Stadshypotek, ränta 4,10%, bundet till 2027-03-30	2 205 351	2 228 627
Stadshypotek, ränta 1,72%, bundet till 2025-03-01	2 368 750	2 393 750
Stadshypotek, ränta 4,31%, bundet till 2026-10-30	3 555 000	3 595 000
Stadshypotek, ränta 4,98%, bundet till 2025-10-30	2 556 400	2 612 400
Stadshypotek, ränta 4,80%, bundet till 2026-10-30	1 790 000	1 830 000
Stadshypotek, ränta 0,97%, bundet till 2024-10-30	2 448 231	2 473 667
Stadshypotek, ränta 3,95%, bundet till 2027-06-30	916 000	928 000
	<u>15 839 732</u>	<u>16 061 444</u>
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen	4 816 981	4 442 400
Skulder som förfaller mellan 2 och 5 år	11 022 751	11 619 044

Föreningen har lån som omförhandlas under 2024-2025 dessa redovisas som kortfristig skuld i enlighet med K2. Det är dock styrelsens bedömning att lånen kommer att förlängas och fortsätta enligt lagd amorteringsplan och inga avvikande regleringar kommer ske.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna driftskostnader	37 656	28 575
Upplupna styrelsearvode inkl soc avg	99 971	118 445
Upplupna utgiftsräntor	60 406	47 152
Förutbetalda årsavgifter	327 693	310 597
	<u>525 726</u>	<u>504 769</u>

04w

Not 11 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2024-08-31	2023-08-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	18 463 000	18 463 000
Summa ställda säkerheter	18 463 000	18 463 000

Eventualförpliktelser

	2024-08-31	2023-08-31
Eventualförpliktelser	inga	inga

Underskrifter

Helsingborg 2025-01-14



Alf Nilsson
Styrelseordförande



Lars Kvist



Azadnia Vafakish Maryam



Stefan Samuelsson



Krister Nydahl

Vår revisionsberättelse har lämnats

2025-01-20



KPMG AB
Daniel Larsson
Auktoriserad revisor

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma