



Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skogsterrassen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder, lokaler och mark åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-04-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-01-19 och nuvarande stadgar registrerades 2020-05-07 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vatnajökel 6	2015	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2014

Värdeåret är 2015

Föreningen har 26 bostadsrätter om totalt 3 562 kvm. Byggnadernas totalyta är 3562 kvm.

Styrelsens sammansättning

Aras Mohammad Ahmed	Ordförande
Grigoris Polychronidis	Styrelseledamot
Pawel Janusz Donaj	Styrelseledamot

Valberedning

Eissa Mossazadeh
Ammar Zoher

Firmateckning

Tecknas av styrelsen

Revisorer

Matz Ekman Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-08-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 3 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Planerade underhåll

2024 ● Målning av yttre dörrar, fixa små brist i fasaden

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Kistahöjdens Samfällighetsförening, med en andel på 22%.

Samfälligheten förvaltar miljöstugan, snöröjning, belysning av gator .

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgiften höjdes med 12% från och med 1 oktober.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 48 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 47 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 361 398	1 321 208	1 325 594	1 328 468
Resultat efter fin. poster	-988 396	-1 018 629	-844 110	-941 924
Soliditet (%)	77	77	77	77
Yttre fond	694 747	694 233	589 118	481 060
Taxeringsvärde	75 816 000	75 816 000	75 816 000	80 522 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	371	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,9	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 675	6 699	6 723	6 747
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 675	6 699	6 723	6 747
Sparande per kvm totalyta, kr	52	56	76	48
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	31	25	23	22
Energikostnad per kvm totalyta, kr	31	25	23	22
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,37	-	-	-
Räntekänslighet (%)	18,01	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Vi kommer höja avgiften med ungefär med 12% under oktober månad 2024.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	86 850 000	-	-	86 850 000
Fond, yttre underhåll	694 233	-104 601	105 115	694 747
Balanserat resultat	-6 465 128	-914 028	-105 115	-7 484 271
Årets resultat	-1 018 629	1 018 629	-988 396	-988 396
Eget kapital	80 060 476	0	-988 396	79 072 081

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 379 156
Årets resultat	-988 396
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-105 115
Totalt	-8 472 667

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	61 391
Balanseras i ny räkning	-8 411 276

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 361 398	1 321 208
Övriga rörelseintäkter	3	800	11 587
Summa rörelseintäkter		1 362 198	1 332 795
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-653 306	-672 755
Övriga externa kostnader	9	-189 414	-181 357
Personalkostnader	10	-81 346	-62 554
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 113 504	-1 113 500
Summa rörelsekostnader		-2 037 570	-2 030 166
RÖRELSERESULTAT		-675 372	-697 371
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		13 363	3 425
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-326 387	-324 683
Summa finansiella poster		-313 024	-321 258
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-988 396	-1 018 629
ÅRETS RESULTAT		-988 396	-1 018 629

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	102 070 829	103 184 333
Summa materiella anläggningstillgångar		102 070 829	103 184 333
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		102 070 829	103 184 333
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5 102	5 792
Övriga fordringar	13	903 068	890 062
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	28 859	0
Summa kortfristiga fordringar		937 029	895 854
Kassa och bank			
Kassa och bank		34 887	38 515
Summa kassa och bank		34 887	38 515
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		971 916	934 369
SUMMA TILLGÅNGAR		103 042 745	104 118 701

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		86 850 000	86 850 000
Fond för yttre underhåll		694 747	694 233
Summa bundet eget kapital		87 544 747	87 544 233
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 484 271	-6 465 128
Årets resultat		-988 396	-1 018 629
Summa fritt eget kapital		-8 472 666	-7 483 757
SUMMA EGET KAPITAL		79 072 081	80 060 476
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	15 575 000	15 575 000
Summa långfristiga skulder		15 575 000	15 575 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	8 202 500	8 287 500
Leverantörsskulder		41 919	54 343
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	151 245	141 382
Summa kortfristiga skulder		8 395 664	8 483 225
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		103 042 745	104 118 701

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-675 372	-697 371
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 113 504	1 113 500
	438 132	416 129
Erhållen ränta	13 363	3 425
Erlagd ränta	-326 531	-324 061
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	124 964	95 493
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-28 204	29 156
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-2 417	25 054
Kassaflöde från den löpande verksamheten	94 343	149 703
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-85 000	-85 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-85 000	-85 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	9 343	64 703
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	926 801	862 098
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	936 144	926 801

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skogsterrassen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	100 år
---------	--------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 320 462	1 282 086
Hysesintäkter p-plats	40 753	39 200
Påminnelseavgift	120	0
Dröjsmålsränta	65	0
Pantsättningsavgift	0	0
Öres- och kronutjämning	-2	-78
Summa	1 361 398	1 321 208

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	800	11 587
Summa	800	11 587

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	26 000	0
Energideklarationer	18 744	0
Fordon	0	251
Summa	44 744	251

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Ventilation	0	6 231
Skador/klotter/skadegörelse	0	3 543
Summa	0	9 774

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
VVS	61 391	0
Tak	0	104 601
Summa	61 391	104 601

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Vatten	110 407	88 306
Sophämtning/renhållning	0	54 343
Summa	110 407	142 649

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	63 086	56 519
Tomträttsavgäld	252 850	277 900
Samfällighetsavgifter	120 828	81 061
Summa	436 764	415 480

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	9 501	60
Revisionsarvoden extern revisor	27 500	26 250
Fritids och trivselkostnader	2 078	0
Föreningskostnader	15 781	3 169
Förvaltningsarvode enl avtal	113 732	111 347
Pantsättningskostnad	2 364	0
Övriga förvaltningsarvoden	0	538
Administration	10 498	11 491
Konsultkostnader	3 080	28 502
Bostadsrätterna Sverige	4 880	0
Summa	189 414	181 357

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	61 900	47 600
Arbetsgivaravgifter	19 446	14 954
Summa	81 346	62 554

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	326 052	324 683
Dröjsmålsränta	335	0
Summa	326 387	324 683

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	111 350 000	111 350 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	111 350 000	111 350 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-8 165 667	-7 052 167
Årets avskrivning	-1 113 504	-1 113 500
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 279 171	-8 165 667
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	102 070 829	103 184 333
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	58 292 000	58 292 000
Taxeringsvärde mark	17 524 000	17 524 000
Summa	75 816 000	75 816 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	1 811	1 776
Klientmedel	0	327 763
Transaktionskonto	152 406	0
Borgo räntekonto	748 851	560 523
Summa	903 068	890 062

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	28 859	0
Summa	28 859	0

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2025-04-30	1,30 %	8 000 000	8 000 000
Handelsbanken	2025-04-30	0,71 %	7 575 000	7 575 000
Handelsbanken	2024-04-30	2,04 %	8 202 500	8 287 500
Summa			23 777 500	23 862 500
Varav kortfristig del			8 202 500	8 287 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 352 500 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	27 093	27 237
Förutbet hyror/avgifter	124 152	114 145
Summa	151 245	141 382

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	24 500 000	24 500 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Rengöring och OVK besiktning Energideklaration

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Aras Mohammad Ahmed
Ordförande

Grigoris Polychronidis
Styrelseledamot

Pawel Janusz Donaj
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Matz Ekman
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

30.07.2024 20:50

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 29.07.2024 23:43

DOCUMENT ID:

rybCfTKStA

ENVELOPE ID:

SyCzaKHYC-rybCfTKStA

DOCUMENT NAME:

Bostadsrättsföreningen Skogsterrassen, 769624-5856 - Årsredovisning 2023.pdf

17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Aras Mohammad Ahmed arasabd@hotmail.com	Signed Authenticated	29.07.2024 23:44 29.07.2024 23:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/07/01) IP: 178.174.193.106
2. PAWEL JANUSZ DONAJ pawel.donaj@envigas.com	Signed Authenticated	30.07.2024 09:00 30.07.2024 08:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/02/27) IP: 104.28.45.53
3. GRIGORIS POLYCHRONIDIS ags.1@hotmail.com	Signed Authenticated	30.07.2024 09:36 30.07.2024 09:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/09/19) IP: 90.129.193.84
4. Mats Stefan Ekman matz.ekman@lr-revision.se	Signed Authenticated	30.07.2024 20:50 30.07.2024 20:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/05/13) IP: 195.42.105.9

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed