

Årsredovisning 2023 - 2024

Brf Slottsskogen I

716422-5489



Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Slottsskogen I

Styrelsen upprättat härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30.

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-04-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-10-10 och nuvarande stadgar registrerades 2020-01-07 hos Bolagsverket.

Säte

Föreningen har sitt säte i Håbo.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Skokloster 13:1. På fastigheten finns 9 st 1,5-plans och 6 st 1-plans parhus samt 7 st enfamiljshus innehållande 37 bostadsrätter om totalt 4 097 kvm. Dessutom finns carport och förråd till varje lägenhet.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Thomas Schedin	Ordförande
Anette Möllergren	Styrelseledamot
Maria Högmark	Styrelseledamot
Roger Hübinette	Styrelseledamot
Stefan Johansson	Styrelseledamot
Martin Ax	Suppleant

Valberedning

Alexandra Sultan och Björn Staaf.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två ledamöter i förening.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 60 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 62 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet (2024=1 433 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2024=573 kronor), vid varje pantsättning.

Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10% av ett prisbasbelopp per år, vilket för 2024 uppgår till 5 730 kronor per år.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022	2020 - 2021
Nettoomsättning	2 837 881	2 843 516	2 624 048	2 848 600
Resultat efter fin. poster	-1 379 736	-830 172	537 802	910 396
Soliditet (%)	5	10	12	10
Yttre fond	400 024	1 200 024	700 024	200 024
Taxeringsvärde	58 431 000	49 713 000	49 713 000	49 713 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	691	691	634	691
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,8	99,6	99,0	99,0
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 394	6 280	6 418	6 540
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 394	6 280	6 418	6 540
Sparande per kvm totalyta, kr	201	263	264	340
Elkostnad per kvm totalyta, kr	0	0	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,91	2,73	2,19	2,37
Räntekänslighet (%)	9,25	9,08	10,13	18,92

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 samt vatten och värme 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. Uppgradering av ventilation är orsak till årets förlust.

Förändringar i eget kapital

	2023-06-30	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-06-30
Insatser	2 175 009	-	-	2 175 009
Fond, yttre underhåll	1 200 024	-	-800 000	400 024
Balanserat resultat	239 231	-830 172	800 000	209 060
Årets resultat	-830 172	830 172	-1 379 736	-1 379 736
Eget kapital	2 784 092	0	-1 379 736	1 404 356

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	209 060
Årets resultat	-1 379 736
Totalt	-1 170 676

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	200 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-400 024
Balanseras i ny räkning	-970 652
	-1 170 676

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

28

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI	NOT	2023 - 2024	2022 - 2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 838 139	2 843 515
Summa rörelseintäkter		2 838 139	2 843 515
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-2 688 941	-2 298 671
Övriga externa kostnader	7	-92 440	-244 160
Personalkostnader	8	-121 073	-122 126
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-298 560	-298 560
Summa rörelsekostnader		-3 201 013	-2 963 517
RÖRELSERESULTAT		-362 874	-120 002
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 016 861	-710 170
Summa finansiella poster		-1 016 861	-710 170
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 379 736	-830 172
ÅRETS RESULTAT		-1 379 736	-830 172

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-06-30	2023-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	27 545 212	27 830 944
Maskiner och inventarier	11	38 466	51 294
Summa materiella anläggningstillgångar		27 583 678	27 882 238
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		27 583 678	27 882 238
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		116 405	19 539
Övriga fordringar	12	1 523	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	72 229	83 766
Summa kortfristiga fordringar		190 157	103 305
Kassa och bank			
Kassa och bank		327 357	1 067 155
Summa kassa och bank		327 357	1 067 155
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		517 514	1 170 460
SUMMA TILLGÅNGAR		28 101 192	29 052 698

ik

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 175 009	2 175 009
Fond för yttre underhåll		400 024	1 200 024
Summa bundet eget kapital		2 575 033	3 375 033
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		209 060	239 231
Årets resultat		-1 379 736	-830 172
Summa fritt eget kapital		-1 170 676	-590 940
SUMMA EGET KAPITAL		1 404 356	2 784 092
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	0	14 007 761
Summa långfristiga skulder		0	14 007 761
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		26 196 342	11 719 785
Leverantörsskulder		7 972	76 842
Skatteskulder		21 358	52 221
Övriga kortfristiga skulder		53 036	53 360
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	418 128	358 637
Summa kortfristiga skulder		26 696 836	12 260 845
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 101 192	29 052 698

Kassaflödesanalys

1 JULI - 30 JUNI	2023 - 2024	2022 - 2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-362 874	-120 002
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	298 560	298 560
	-64 314	178 559
Erhållen ränta	41	0
Erlagd ränta	-933 788	-631 017
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-998 062	-452 459
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-86 852	152 980
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-123 680	2 082
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 208 594	-297 397
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 100 000	12 500
Amortering av lån	-631 204	-580 756
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	468 796	-568 256
ÅRETS KASSAFLÖDE	-739 798	-865 653
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 067 155	1 932 808
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	327 357	1 067 155

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Slottsskogen I 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.

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	120 år
Inventarier, verktyg, installationer	10 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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 9 287 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 20 %.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 8 932 982 kronor.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2023 - 2024	2022 - 2023
Årsavgifter, bostäder	2 832 720	2 832 720
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 419	10 795
Summa	2 838 139	2 843 515

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2023 - 2024	2022 - 2023
Yttre skötsel	1 532	0
Summa	1 532	0

NOT 4, REPARATIONER	2023 - 2024	2022 - 2023
Löpande reparationer och underhåll	102 690	28 947
Löpande rep och underhåll gemensamma utrymmen	599	0
Reparation försäkringskada	4 053	0
Planerat underhåll	1 906 031	1 610 085
Summa	2 013 373	1 639 032

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsel	15 414	14 531
Sophämtning	150 197	141 533
Summa	165 611	156 064

NOT 6, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsförsäkringar	109 285	105 844
Samfällighetsavgifter	46 715	54 112
Fastighetsskatt	352 425	343 619
Summa	508 425	503 575

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023 - 2024	2022 - 2023
Förbrukningsmaterial	1 414	972
Övriga förvaltningskostnader	8 400	165 726
Revisionsarvoden	7 000	6 000
Arvode ekonomisk förvaltning enligt avtal	72 280	68 385
Bankkostnader	3 346	3 077
Summa	92 440	244 160

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2023 - 2024	2022 - 2023
Styrelsearvoden	76 750	74 300
Löner övriga	20 000	23 400
Sociala avgifter	24 323	24 426
Summa	121 073	122 126

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER	2023 - 2024	2022 - 2023
Ränteintäkter skattekonto	41	0
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 015 653	709 934
Övriga räntekostnader	1 249	236
Summa	1 016 943	710 170

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2024-06-30	2023-06-30
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	47 334 439	47 334 439
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	47 334 439	47 334 439
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-6 273 933	-5 988 201
Årets avskrivning	-285 732	-285 732
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 559 665	-6 273 933
Akkumulerad nedskrivning		
Ingående	-13 229 562	-13 229 562
Utgående ackumulerad nedskrivning	-13 229 562	-13 229 562
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	27 545 212	27 830 944
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 419 000</i>	<i>2 419 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	37 291 000	35 286 000
Taxeringsvärde mark	21 140 000	14 427 000
Summa	58 431 000	49 713 000

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-06-30	2023-06-30
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	160 550	160 550
Utgående anskaffningsvärde	160 550	160 550
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-109 256	-96 428
Avskrivningar	-12 828	-12 828
Utgående avskrivning	-122 084	-109 256
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	38 466	51 294

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-06-30	2023-06-30
Skattekonto	1 523	0
Summa	1 523	0

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER	2024-06-30	2023-06-30
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 650	30 065
Försäkringspremier	55 579	53 701
Summa	72 229	83 766

NOT 14, SKULDER TILL

KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-06-30	SKULD 2024-06-30	SKULD 2023-06-30
Stadshypotek AB	2024-11-02	5,17 %	609 986	1 070 746
Stadshypotek AB	2024-11-02	5,07 %	7 125 975	7 125 975
Stadshypotek AB	2024-10-30	1,45 %	7 024 580	7 096 628
Stadshypotek AB	2024-10-30	5,41 %	6 983 181	7 054 077
Stadshypotek AB	2024-10-02	5,17 %	3 380 120	3 380 120
Stadshypotek AB	2024-10-29	4,92 %	1 072 500	
Summa			26 196 342	25 727 546
Varav kortfristig del			26 196 342	11 719 785

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 321 636 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER	2024-06-30	2023-06-30
El	895	829
Utgiftsräntor	199 862	116 748
Uppl kostn renhållningsavg	-24 689	0
Förutbetalda avgifter/hyror	236 060	236 060
Beräknat revisionsarvode	6 000	5 000
Summa	418 128	358 637

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckning	44 798 100	44 798 100

Underskrifter

Slottsköster 2023-03-04

Ort och datum

Anette Möllergren

Anette Möllergren
Styrelseledamot

Maria Högmark

Maria Högmark
Styrelseledamot

Roger Hübinette

Roger Hübinette
Styrelseledamot

Stefan Johansson

Stefan Johansson
Styrelseledamot

Thomas Schedin

Thomas Schedin
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-03-06

Ric Axberg

Ric Axberg
Revisor

Undertecknad revisor i bostadsrättsföreningen Slottsskogen 1 (716422-5489) får härmed efter slutförd granskning av föreningens räkenskaper och styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2023-07-01 – 2024-06-30 avlämna följande

Revisionsberättelse

Jag har granskat föreningens årsredovisningshandlingar, genomgått protokoll och andra handlingar som lämnar upplysningar om föreningens ekonomi och förvaltning samt i övrigt vidtagit de granskningsåtgärder jag ansett erforderliga.

Under revisionen har inte framkommit anledning beträffande de till mig överlämnade redovisningshandlingarna, föreningens bokföring, eller styrelsens förvaltning.

Jag anser att min revision ger mig en rimlig grund att tillstyrka:

- Att Resultaträkningen och balansräkningen fastställs
- Att Resultatet behandlas i enlighet med styrelsens förslag
- Att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för det gångna räkenskapsåret

Skokloster 2025-



Ric Axberg

Av stämman vald revisor