

Årsredovisning

för

Brf Lillängsskogen nr 1 Skoghall

773200-0612

Räkenskapsåret

2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

Styrelsen för Brf Lillängsskogen nr 1 Skoghall får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet Mörmön 3:28 hammarö kommun upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Mörmön 3:28 i Hammarö kommun består av sex flerbostadshus i två våningar med totalt 59 bostadsrätter samt två st 2-vånings radhus med totalt 20 bostadsrätter. Föreningen har totalt 57 garageplatser. Föreningen innehar mark med äganderätt.

Lägenhetsfördelning

11st 1 rok
48st 2 rok
20st 3 rok

Den totala boytan är 4 278 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland.

Föreningens underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Föreningen har en uppdaterad underhållsplan.

Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att eventuellt ökade kostnader kommande år i form av höjda räntor m m kan balanseras med höjda månadsavgifter.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2024-05-21 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

P-O Berg	Ledamot	Ordförande
Linda Sjöberg	Ledamot	
Lotta Bondfeldt	Ledamot	
Sophie Lawner	Ledamot	
Ann-Katrin Ekengren	Ledamot	
Åsa Ring	Suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har utgått med 101 100 kr.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring hos Länsförsäkringar Värmland..

Revisor

Stefan Mott, LR Revision AB.

Valberedning

Vakant.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-09-26.

Medlemsinformation

Föreningen har avtal med bl.a. följande leverantörer

Vänerförvaltning	Ekonomisk förvaltning
HSB	Fastighetsskötsel, Teknisk förvaltning
Ellevio	El
Hammarö energi	Värme
Hammarö Kommun	Vatten och avlopp
Stena Recycling	Renhållning
Tele2	Kabel-TV, bredband
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 92 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 6 överlåtelser skett.

Antal anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har inget att rapportera. Underhåll har skett i normal omfattning.

Föreningens ekonomi

Föreningen redovisar ett positivt resultat och kassaflöde för 2024.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med ca 4% 1/1-2024. Genomsnittlig årsavgift är ca. 951 kr per m².

Fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 1987. Fastighetsavgift utgår år 2024 med 0,3% på taxeringsvärdet alt. 1 630 kr per lägenhet och 0,75 % på villor och radhus.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 200	4 020	3 993	3 965
Resultat efter finansiella poster	299	627	-1 916	671
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	951	907	898	890
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	95,3	93,9	65,1	94,3
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 370	3 430	3 491	3 320
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 401	3 462	3 524	3 351
Sparande per kvm (kr/kvm)	215	293	742	359
Räntekänslighet (%)	3,6	3,8	3,9	3,8
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	287	297	300	283
Soliditet (%)	14,6	13,1	9,9	19,3
Balansomslutning	18 207	18 006	17 573	18 878

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	42 800	1 055 755	636 780	627 149	2 362 484
Avsättning yttre fond		60 000	-60 000		0
Disposition av föregående års resultat:			627 149	-627 149	0
Årets resultat				299 308	299 308
Belopp vid årets utgång	42 800	1 115 755	1 203 929	299 308	2 661 792

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 203 929
årets vinst	299 308
	1 503 237

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	110 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	1 393 237
	1 503 237

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 200 214	4 019 582
Övriga rörelseintäkter	3	70 069	113 270
Summa rörelseintäkter		4 270 283	4 132 852
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 612 026	-2 344 519
Övriga externa kostnader		-195 164	-145 540
Personalkostnader	5	-175 861	-162 853
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-497 018	-497 018
Summa rörelsekostnader		-3 480 069	-3 149 930
Rörelseresultat		790 214	982 922
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 003	502
Räntekostnader och liknande resultatposter		-492 909	-356 275
Summa finansiella poster		-490 906	-355 773
Resultat efter finansiella poster		299 308	627 149
Resultat före skatt		299 308	627 149
Årets resultat		299 308	627 149

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	15 315 529	15 812 547
Summa materiella anläggningstillgångar		15 315 529	15 812 547
Summa anläggningstillgångar		15 315 529	15 812 547
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8 293	0
Övriga fordringar		32 334	49 614
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	202 447	146 568
Summa kortfristiga fordringar		243 074	196 182
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 648 636	1 997 689
Summa kassa och bank		2 648 636	1 997 689
Summa omsättningstillgångar		2 891 710	2 193 871
SUMMA TILLGÅNGAR		18 207 239	18 006 418

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		42 800	42 800
Fond för yttre underhåll		1 115 755	1 055 755
Summa bundet eget kapital		1 158 555	1 098 555
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 203 929	636 780
Årets resultat		299 308	627 149
Summa fritt eget kapital		1 503 237	1 263 929
Summa eget kapital		2 661 792	2 362 484
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	8	4 730 475	14 590 475
Summa långfristiga skulder		4 730 475	14 590 475
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	9 820 000	220 000
Leverantörsskulder		422 320	225 991
Skatteskulder		0	16 820
Övriga skulder		24 590	26 080
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	548 062	564 568
Summa kortfristiga skulder		10 814 972	1 053 459
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 207 239	18 006 418

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		299 308	627 149
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		497 018	497 018
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		796 326	1 124 167
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-8 293	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-38 599	-64 852
Förändring av leverantörsskulder		196 329	60 313
Förändring av kortfristiga skulder		-34 815	11 148
Kassaflöde från den löpande verksamheten		910 948	1 130 776
Finansieringsverksamheten			
Amortering lån		-260 000	-265 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-260 000	-265 000
Årets kassaflöde		650 948	865 776
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 997 689	1 131 913
Likvida medel vid årets slut		2 648 637	1 997 689

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre företag (BFNAR 2016:10) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Intäktsredovisning

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar på föreningens fastighet görs enligt plan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetslån

Lån med förfallodag under kommande räkenskapsår samt den del av övriga lån som amorteras under kommande räkenskapsår redovisas till sin helhet som kortfristiga.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

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.

Soliditet (%)

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	4 067 789	3 879 682
Hyror bostäder	9 300	9 600
Hyror garage och parkeringsplatser	123 125	130 300
	4 200 214	4 019 582

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, abonnemang för tv, bredband.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Fsg. Solcellsel	3 238	1 724
Övriga intäkter	62 331	104 547
Övernattningslägenhet & l	4 500	7 000
	70 069	113 271

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Arvode för teknisk förvaltning	486 358	336 182
Rep och underhåll	131 120	141 354
El	406 055	432 854
Energioptimering	17 520	0
Värme	421 651	398 580
Vatten och avlopp	411 400	449 675
Renhållning	242 126	107 098
Snöröjning	54 104	72 917
Fastighetsförsäkring	100 274	96 318
Kabel-TV	60 556	57 022
Trägårdskostnader	1 850	5 033
Fastighetsavgift	175 053	166 786
Övriga driftskostnader	99 317	79 947
Förbrukningsmaterial	4 642	754
	2 612 026	2 344 520

Not 5 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	101 100	90 036
Vicevärd	55 200	55 200
Sociala avgifter	19 561	17 617
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	175 861	162 853

Not 6 Byggnader

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	28 765 583	28 765 583
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 765 583	28 765 583
Ingående avskrivningar	-12 953 036	-12 456 018
Årets avskrivningar	-497 018	-497 018
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 450 054	-12 953 036
Utgående redovisat värde	15 315 529	15 812 547
Taxeringsvärden byggnader	25 000 000	2 422 000
Taxeringsvärden mark	11 460 000	9 480 000
	36 460 000	11 902 000
Bokfört värde byggnader	12 095 982	12 593 000
Bokfört värde mark	3 219 547	3 219 547
	15 315 529	15 812 547

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	105 549	100 274
Tele 2	14 810	14 576
Bostadsrätterna	7 110	7 110
Ekonomisk förvaltning	24 978	24 608
Amortering	50 000	0
	202 447	146 568

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31
Swedbank	4,44	2025-11-25	8 620 000
Handelsbanken	1,15	2026-10-30	4 930 475
Handelsbanken	4,12	2025-09-30	1 000 000
			14 550 475
Kortfristig del av långfristig skuld			9 820 000

Beräknad amortering de närmaste fem åren är 260 000 kr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca. 13 250 475kr.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntor	7 914	13 045
El	50 332	65 886
Fjärrvärme	48 972	53 839
Revisionsarvoden	13 298	12 500
Övriga upplupna kostnader	14 718	14 522
Renhållning	41 908	0
Förskottsbetalda avgifter	368 961	374 016
Snöröjning	1 060	30 400
Påminnelseavgifter	900	360
	548 063	564 568

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Per-Olof Berg
Ordförande

Lotta Bonfeldt
Ledamot

Linda Sjöberg
Ledamot

Sophie Lawner
Ledamot

Ann-katrin Ekengren
Ledamot

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

Stefan Mott
Godkänd revisor

Följande handlingar har undertecknats den 13 april 2025



Årsredovisning 24 för sign.pdf

(146556 byte)
SHA-512: c8ab77eda8e03f483ba1353af56f084ee1fe3
54fd9aea0e1cc5e8acc36b15ea265b9cac040d55dca431
bde84b697f4ca4eaaad75bc5b4c712ae6bb401b898644

Underskrifter

2025-04-09 18:03:46 (CET)



Ella Ann-Katrin Ekengren

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-11 10:53:36 (CET)



Liese-Lotte Birgitta Bondfält

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-12 17:13:54 (CET)



Linda Sjöberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-13 08:40:06 (CET)



Per-Olov Berg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-09 18:34:57 (CET)



Sophie Maria Lawner

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-13 16:23:15 (CET)



Stefan Mott

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2024

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

c6621a2711353ad65274386687dadcc248fd36516b6ba8bff7030358634dc82404e5865f13507dfefae8b9b58c5d249f050901b3e6b0c67646816c2fb6894d63



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.