

Årsredovisning för

Brf Skogsvåningarna

769626-2422

Räkenskapsåret
2023-07-01 - 2024-06-30

Styrelsen för Brf Skogsvåningarna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30. Föreningen har sitt säte i Täby Kommun.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2013-04-18.

Upplåtelse får även omfatta mark. Föreningen är vid utgången av räkenskapsåret ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen innehar marken med äganderätt. Föreningen har ingen del i någon samfällighet. Föreningen har en aktuell 50 årig underhållsplan. I årsavgiften ingår värme, vatten samt el i gemensamma utrymmen. Hushållsel betalar bostadsrättsinnehavaren själv.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Täby Radien 3 på Ugglevägen 2-8 och består av 48 stycken lägenheter om totalt 3.396 kvm byggda år 2015 i området Ullna Strand invid Ullnasjön, Täby kommun.

Uppvärmning sker genom egen bergvärme. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Folksam. Det finns en ansvarsförsäkring för styrelsen.

Förvaltning

Styrelsen arbetar löpande i syfte att främja föreningens ekonomiska intressen. Vi har för avsikt att fortsatt vara kostnadseffektiva med bibehållen kvalitet.

Teknisk förvaltning - löpande underhåll leds av styrelsen samt avrop finnas genom Herbert Delfs och genom lokala yrkesmän som vi knutit samarbete med i olika frågor.

Jouravtal vid akuta händelser finnas genom Snabba Ryck, fastighetsjour och drift.

Ekonomisk förvaltning finnas genom Norrorts Boservice AB.

Vidare finnas övriga leverantörsavtal avseende el, fibernät, vatten, snöröjning mm.

Föreningens ekonomi

En avgiftshöjning gjordes förra året (+53 %) för att möta högre finansiella kostnader (räntor) och föreningen beviljades ett års amorteringsfrihet av låneinstitutet. Styrelsen fortsätter att vara transparenta och inbjuda till medlemsmöte kring lånen. Utifrån de prognoser som finns i skrivande stund behövs inga avgiftshöjningar för att klara av krav om amortering 1 % och om räntorna fortsätter nedåt finns det utrymme till avgiftssänkningar om inga oväntade händelser inträffar.

Styrelsen har aktivt under året förhandlat om avtal, arbetat med energieffektivisering. Under året har nytt snöröjningsavtal tecknats med förhoppning om bibehållen kvalitet till ett bättre pris.

Avsättning för fastighetsunderhåll skall, enligt föreningens stadgar, göras årligen med minst 0,1 % av gällande taxeringsvärde. Husen skrivs av på 120 år. Fastighetsavgift utgår för närvarande inte.

Föreningen har ett bundet lån hos SBAB om 46.500.000 till en snittränta om 4,55 %. 27,9 MSEK löper ut 2024-11-17 och lånet villkorsändras 2023-11-14 och 18,6 MSEK villkorsändras 2025-11-17.

Upplysning vid förlust

Föreningens förlust beror på ökade finansiella kostnader (utgiftsräntor). De årliga intäkterna täcker driftkostnaden och normalt årligt underhåll. Föreningen har ett positivt kassaflöde. Föreningen amorterar på lånen för att ha möjlighet att i framtiden ta lån när större underhåll är nödvändigt.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Extrastämma 2024-09-08 där två suppleanter till styrelsen valdes, Alexander Thessén och Annika Granberg.

Styrelsen informerade om budget och indikationer om att avgift ej behöver höjas samt marknadsläget och framtidsutsikter som indikerar en avgiftssänkning om/när räntorna går nedåt med reservation för att budget och underhåll sker enligt beräknat.

Styrelsen har i november 2024 tagit beslut att anta offert hos SBAB gällande omsättning av långfristiga lån (27,9 msek) till en ränta indikerad 3,38 % med 3-månaders löptid samt amortering om 1 % (500 tsek). Beslut om avgiftssänkning om 4 % på årsbasis togs i samband med detta.

Underhållsarbeten

Smärre underhåll utförs av fastighetsförvaltaren. Viktigare arbeten leds av styrelsen.

Styrelsen följer noga energiåtgången och arbetar med att upphandla bättre priser och energisparande åtgärder.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 65 (66) medlemmar. Under året har 5 (3) överlåtelser skett.

Stadgar

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2017-12-07.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämmen den 7 december 2023 haft följande sammansättning:

Petter Düring	Ledamot, Ordförande
Inger Westman	Ledamot
Torbjörn Sjögren	Ledamot
Loretto Leguisamo Norén	Ledamot
Ville Virkkunen	Suppleant

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

Styrelsen har hållit 8 (11) protokollförda sammanträden.

För styrelsens medlemmar finns ansvarsförsäkring tecknad i Folksam.

Valberedning

Lars Andersson	Sammanställande
Olov Åberg	

Revisor

Johan Berglund	Berglunds Revision AB
----------------	-----------------------

Förändring eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	116 515 000	2 628 467	-6 963 801	-28 883
Disposition av föregående års resultat		795 000	-823 883	28 883
Årets resultat				-426 079
Belopp vid årets utgång	116 515 000	3 423 467	-7 787 684	-426 079

Flerårsöversikt	2024-06-30	2023-06-30	2022-06-30	2021-06-30
Nettoomsättning (kr)	3 754 235	2 814 328	2 651 102	2 555 333
Resultat efter finansiella poster (kr)	-426 079	-28 883	-714 531	-610 783
Årsavgift/kvm bostadsyta (kr)	1 022	740	687	653
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	13 693	13 766	13 987	14 282
Lån/kvm bostadsyta (kr)	13 693	13 766	13 987	14 282
Energikostnad/kvm byggnadsyta (kr)	199	233	182	129
Genomsnittlig låneränta (%)	3,08	0,53	0,53	1,24
Soliditet, (%)	70	70	70	70
Räntekänslighet (%)	13	19	20	22
Årsavgiftens andel av totala intäkter (%)	93	89	88	87
Sparande/kvm byggnadsyta (kr)	189	306	104	135

Med bakgrund till byggnadernas ålder finner styrelsen inga behov för omfattande renoveringar inom närmaste åren, vilket kan ligga till grund för större utgifter.

Definitioner nyckeltal

Årsavgift/kvm bostadsyta (kr)	Årsavgift genom bostadsyta
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	Lån genom bostadsrättsyta
Lån/kvm byggnadsyta (kr)	Lån genom byggnadsyta
Energikostnad/kvm byggnadsyta (kr)	Värme, vatten och el genom byggnadsyta
Genomsnittlig låneränta (%)	Betald ränta genom lån
Soliditet (%)	Eget kapital genom totala tillgångar
Räntekänslighet	Lån genom årsavgift
Årsavgiftens andel av totala intäkter	Årsavgiften genom totala intäkter
Sparande/kvm byggnadsyta (kr)	Justerat eget kapital (årets resultat+avskrivningar+årets kostnad för planerat underhåll) genom byggnadsyta

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

balanserat resultat	-7 787 683
årets resultat	-426 079
	-8 213 762
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	795 000
I ny räkning överföres	-9 008 762
	-8 213 762

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-07-01- 2024-06-30	2022-07-01- 2023-06-30
Intäkter			
Nettoomsättning	1	3 754 235	2 814 328
Övriga intäkter		-	139 584
Summa intäkter		3 754 235	2 953 912
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-1 460 405	-1 509 907
Övriga externa kostnader	3	-118 953	-93 890
Personalkostnader		-99 251	-60 399
Avskrivningar	4	-1 068 471	-1 068 471
Summa rörelsens kostnader		-2 747 080	-2 732 667
Rörelseresultat		1 007 155	221 245
Finansiella poster			
Ränteintäkter		44	32
Räntekostnader		-1 433 278	-250 160
Summa finansiella poster		-1 433 234	-250 128
ÅRETS RESULTAT		-426 079	-28 883

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och Mark	4	157 254 898	158 323 369
Summa materiella anläggningstillgångar		157 254 898	158 323 369
Summa anläggningstillgångar		157 254 898	158 323 369
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		38 076	41 036
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	62 024	69 076
Summa kortfristiga fordringar		100 100	110 112
Kassa och bank			
Bank		1 371 517	819 964
Summa kassa och bank		1 371 517	819 964
Summa omsättningstillgångar		1 471 617	930 076
SUMMA TILLGÅNGAR		158 726 515	159 253 445

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		116 515 000	116 515 000
Fond för yttre underhåll		3 423 467	2 628 467
Summa bundet eget kapital		119 938 467	119 143 467
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 787 683	-6 963 801
Årets resultat		-426 079	-28 883
Summa fritt eget kapital		-8 213 762	-6 992 684
Summa eget kapital		111 724 705	112 150 783
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	46 500 000	46 750 000
Summa långfristiga skulder		46 500 000	46 750 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		67 625	66 951
Övriga skulder		1 463	4 675
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	432 722	281 036
Summa kortfristiga skulder		501 810	352 662
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		158 726 515	159 253 445

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2023-07-01- 2024-06-30	2022-07-01- 2023-06-30
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	1 007 155	221 245
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 068 471	1 068 471
Betald ränta	-1 433 234	-250 128
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	642 392	1 039 588
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	10 012	-55 322
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	149 148	19 520
Kassaflöde från den löpande verksamheten	801 552	1 003 786
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-250 000	-750 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-250 000	-750 000
Årets kassaflöde	551 552	253 786
Likvida medel vid årets början	819 964	566 178
Likvida medel vid årets slut	1 371 516	819 964

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2023:1, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Föreningens materiella anläggningstillgångar består främst av byggnad och mark. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.

Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivning på byggnad sker enligt en linjär avskrivningsplan och har påbörjats efter avräkningsdagen.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 120 år

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

Not 1 Nettoomsättning

	2024-06-30	2023-06-30
Årsavgifter bostäder	3 470 833	2 511 553
Hysesintäkter parkering	283 402	302 775
	3 754 235	2 814 328

Not 2 Driftskostnader

Reparation och underhåll	140 024	102 550
Fastighetsskötsel	8 538	31 750
Snöröjning / sandning	56 688	70 813
Städning	63 666	56 704
Trädgårdsskötsel	52 710	9 946
Hissar	47 225	50 115
Kabel TV och bredband	160 571	157 854
El	674 171	792 600
Vatten	146 172	134 876
Sophämtning	78 792	72 933
Fastighetsförsäkring	30 247	28 965
Övriga kostnader fastighet	1 601	801
	1 460 405	1 509 907

Not 3 Övriga externa kostnader

	2024-06-30	2023-06-30
Administrationskostnader	8 594	7 703
Revision	24 375	23 625
Konsultarvode	13 330	-
Ekonomisk förvaltning	63 134	51 720
Bankkostnader	3 570	4 937
Medlemsavgifter	5 950	5 905
	118 953	93 890

Not 4 Byggnad och Mark

Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Ingående anskaffningsvärde byggnad	128 216 535	128 216 535
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	128 216 535	128 216 535
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
Ingående avskrivningar enligt plan	-8 191 611	-7 123 140
Årets avskrivningar enligt plan	-1 068 471	-1 068 471
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-9 260 082	-8 191 611
Utgående planenligt restvärde byggnad	118 956 453	120 024 924
Utgående planenligt restvärde mark	38 298 445	38 298 445
Utgående restvärde Byggnad och Mark	157 254 898	158 323 369
<i>Taxeringsvärde byggnader</i>	<i>81 000 000</i>	<i>81 000 000</i>
<i>Taxeringsvärde mark</i>	<i>26 000 000</i>	<i>26 000 000</i>
	107 000 000	107 000 000

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Försäkring	21 591	25 929
Telia	24 897	24 897
Övriga interimfordringar	15 536	18 250
	62 024	69 076

Not 6 Långfristiga skulder

	Ränta	Villkor		
SBAB	0,53 %	2023-11-14	-	46 750 000
SBAB	4,39 %	2025-11-17	9 300 000	-
SBAB	4,39 %	2025-11-17	9 300 000	-
SBAB	4,70 %	2024-11-14	9 300 000	-
SBAB	4,70 %	2024-11-14	9 300 000	-
SBAB	4,70 %	2024-11-14	9 300 000	-
			46 500 000	46 750 000
<i>Fastighetsinteckningar</i>			97 333 000	97 333 000
<i>Ansvarsförbindelser</i>			<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
EI	20 666	20 299
Revisionsarvode	25 000	25 000
Övriga upplupna kostnader	249	929
Förinbetalda avgifter och hyror	386 807	234 808
	432 722	281 036

Täby den som framgår av våra elektroniska signaturer

Petter Düring
Ordförande

Torbjörn Sjögren
Ledamot

Loretto Leguisamo Norén
Ledamot

Ville Virkkunen
Ledamot

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

Johan Berglund
Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Torbjörn Sjögren
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-11-19 10:14:14 GMT+01:00
Transaktions-ID: d4b66349d2014e409f038b42529a3d3c

Underskrift 2

Namn: Petter Düring
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-11-19 10:20:28 GMT+01:00
Transaktions-ID: 63165e7737784e12aa8e23c8d183f36c

Underskrift 3

Namn: Loretto Leguisamo Norén
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-11-19 11:40:42 GMT+01:00
Transaktions-ID: 2896872216c04ea8954ae3503ef32557

Underskrift 4

Namn: Ville Virkkunen
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-11-19 18:18:00 GMT+01:00
Transaktions-ID: 0adcc86e8e8f40c8a3e5f5e3751edfc4

Underskrift 5

Namn: Johan Berglund
Företag: 5591855472
Befattning: Auktoriserad revisor
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-11-20 10:28:29 GMT+01:00
Transaktions-ID: 7b1d76e2634f4382829d5cd68df286fb