



Årsredovisning 2023



Brf Skogsparken i Haninge

Org nr 769624-1830

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Skogsparken i Haninge, med säte i Haninge, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Kolartorp 1:281 i Haninge kommun den 6 februari 2014. På fastigheten är uppfört 23 lägenheter i 9 huskroppar med 2 till 4 lägenheter i respektive huskropp. Husen har två våningar.

På fastigheten finns separat förrådsbyggnad till respektive lägenhet. Bilupställningsplats finns för radhusen och carport till parhusen.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift behöver ej betalas under en tioårig lättnadsperiod efter värdeåret.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 79 649 000 kr, varav byggnadsvärdet är 45 788 000 kr och markvärde 33 861 000 kr. Värdeår 2014. Bostadsrättsyta 2 415 kvm. Ingen lokalyta.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 9 juli 2013.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt styrelsens beslut med 62 tkr per år.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 9.

Styrelse

Styrelsen fick vid ordinarie föreningsstämma den 25 maj 2023 följande sammansättning:

Ledamöter	Pierre Kropp Behrooz Saffari Tehrani Serdar Tümtürk Sepehr Zanjani	ordförande vice ordförande kassör och sekreterare
-----------	---	---

Suppleant Gian Carlo Perfetti

Valberedning

Stämman valde Gustav Johansson och Erika Jonsson till valberedning.

Revisorer

Beatrice Fejde
Sonora Revision

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den juridiska kostnaden under året avser en utredning om ombildning från bostadsrätt till äganderätt.

Det höga ränteläget har gjort att amorteringsnivån har sänkts från 1,6% av låneskulden till 1%.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 43 medlemmar. En överlåtelse har ägt rum. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 886	1 550	1 552	1 558
Resultat efter finansiella poster	438	-627	141	158
Soliditet (%)	70,36	69,45	69,82	69,41
Balansomslutning	80 351	80 351	80 827	81 082
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	774	635	0	0
Skuldsättning/kvm (kr)	9 718	9 931	0	0
Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta	9 718	9 931	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	547	273	0	0
Räntekänslighet (%)	14,00	15,63	0,00	0,00
Energikostnad/kvm (kr)	71	72	0	0
Årsavgifterna/ totala rörelseint. (%)	99,10	98,95	0,00	0,00
Årets resultat exkl avskrivn. (kr)	983 432	80 766	0	0

Nyckeltal som är nya för 2023 visar noll för tidigare år.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

I årsavgiften är inräknat vattenintäkten.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten + väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el och vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Vattenkostnad ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Årets resultat exkl avskrivningar (kr)

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	55 354 000	420 419	656 249	-626 576	55 804 092
Disposition av föregående års resultat:			-626 576	626 576	0
		61 667	-61 667		0
		-300 000	300 000		0
Årets resultat				437 622	437 622
Belopp vid årets utgång	55 354 000	182 086	268 006	437 622	56 241 714

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	268 006
årets vinst	437 622
	705 628

disponeras så att	
till yttre fond avsättes	61 667
ianspråktagas från yttre fond	-338 419
i ny räkning överföres	982 380
	705 628

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 885 550	1 550 209
Övriga rörelseintäkter		0	120
Summa rörelseintäkter		1 885 550	1 550 329
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	61 060	-1 047 184
Övriga externa kostnader	4	-205 643	-173 845
Personalkostnader	5	-68 995	-63 475
Avskrivningar		-545 810	-545 810
Summa rörelsekostnader		-759 388	-1 830 314
Rörelseresultat		1 126 162	-279 985
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 112	693
Räntekostnader och liknande resultatposter		-690 652	-347 284
Summa finansiella poster		-688 540	-346 591
Resultat efter finansiella poster		437 622	-626 576
Årets resultat		437 622	-626 576

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	78 425 930	78 971 740
Summa materiella anläggningstillgångar		78 425 930	78 971 740
Summa anläggningstillgångar		78 425 930	78 971 740
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 485	5 485
Övriga fordringar	7	1 414 636	1 300 380
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	85 127	72 160
Summa kortfristiga fordringar		1 505 248	1 378 025
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 882	846
Summa kassa och bank		4 882	846
Summa omsättningstillgångar		1 510 130	1 378 871
SUMMA TILLGÅNGAR		79 936 060	80 350 611

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		55 354 000	55 354 000
Fond för yttre underhåll		182 086	420 419
Summa bundet eget kapital		55 536 086	55 774 419
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		268 006	656 249
Årets resultat		437 622	-626 576
Summa fritt eget kapital		705 628	29 673
Summa eget kapital		56 241 714	55 804 092
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	15 488 462	0
Summa långfristiga skulder		15 488 462	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	7 981 361	23 983 903
Förskott från kunder		0	7 813
Leverantörsskulder		33 269	436 262
Övriga skulder		472	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	190 782	118 541
Summa kortfristiga skulder		8 205 884	24 546 519
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		79 936 060	80 350 611

Kassaflödesanalys

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		437 623	-626 576
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		545 810	545 810
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		983 433	-80 766
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-13 081	7 156
Förändring av kortfristiga skulder		-338 093	354 482
Kassaflöde från den löpande verksamheten		632 259	280 872
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-514 080	-204 355
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-514 080	-204 355
Årets kassaflöde		118 179	76 517
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 294 814	1 218 297
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		1 412 993	1 294 814

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 120 år

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	1 676 010	1 402 908
Vatten	193 200	131 100
P-plats och garage	16 200	21 150
Outhyrda garage och p-platser	0	-4 950
Avgiftsbortfall	140	0
	1 885 550	1 550 208

I årsavgiften ingår ej värme

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsel	6 011	7 270
Vatten och avlopp	164 435	167 165
Bredband/TV	82 996	82 966
Snöröjning/sandning	21 826	13 425
Reparation och underhåll	-338 419	759 802
Förbrukningsinventarier och övrigt	2 090	16 556
	-61 061	1 047 184

För hög underhållskostnad under 2022 återbokades 2023. Korrekta siffror för reparation och underhåll är för 2023 0 kr, och för 2022 400 751 kr.

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetsförsäkring	55 606	53 082
Ek förvaltning grundavtal	34 245	33 682
Bankkostnader	4 064	2 742
Revisionsarvode	28 288	24 806
Uppdatering av underhållsplan	10 118	34 425
Juridisk konsultation	62 500	0
Övriga externa tjänster	5 507	0
Föreningsgemensamma aktiviteter	4 516	18 333
Teknisk förvaltning	0	5 175
Övriga kostnader	800	1 600
	205 644	173 845

Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	52 500	48 300
Sociala avgifter	16 495	15 175
	68 995	63 475

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	83 247 250	83 247 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	83 247 250	83 247 250
Ingående avskrivningar	-4 275 510	-3 729 700
Årets avskrivningar	-545 810	-545 810
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 821 320	-4 275 510
Utgående redovisat värde	78 425 930	78 971 740
Bokfört värde byggnader	61 221 740	61 221 740
Bokfört värde mark	17 750 000	17 750 000
	78 971 740	78 971 740

Not 7 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	6 525	6 410
Avräkningskonto förvaltare	1 408 111	1 293 970
	1 414 636	1 300 380

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkring	55 214	50 586
Bredband/kabel-TV/övrigt	20 749	13 230
Ekonomisk förvaltning	9 164	8 344
	85 127	72 160

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Danske Bank 1302-01-39309	4,28	2024-07-01	7 823 441	7 997 420
Danske Bank 1302-01-39317	4,22	2025-06-30	7 823 191	7 997 671
Danske Bank 1302-01-39333	4,22	2025-06-30	7 823 191	7 988 812
Avgår kortfristig del			-7 981 361	-23 983 903
			15 488 462	0
Kortfristig del av låneskuld			7 981 361	23 983 903

Ett av föreningens lån förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristig skuld. Finansieringen är av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Fördelning av kortfristig låneskuld:

Lån som förfaller under kommande räkenskapsår	7 823 441 kr
Amortering av långfristiga lån	157 920 kr

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	5 529	1 057
Revision	22 000	21 000
Fastighetsel	1 506	2 247
Snöröjning	5 594	0
Förutbetalda avgifter och hyror	143 642	81 726
Upplupna arvoden o soc.avgifter	12 511	12 511
	190 782	118 541

Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	27 893 250	27 893 250
	27 893 250	27 893 250

Haninge 2024-

Pierre Kropp
Ordförande

Behrooz Saffari Tehrani

Serdar Tümtürk

Sepehr Zanjani

Min revisionsberättelse har lämnats

Beatrice Fejde
Auktoriserad revisor