

Årsredovisning
för
Brf Skogsglantan
769619-4138

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Brf Skogsglantan 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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Styrelsen

Styrelsen bestod under året 2024 av följande personer.
Ordinarie Ledamöter

Ordinarie	Daniel Zetterlund	Ordförande
	Anna-Carin Zackari	Sekreterare
	Hans Bäckman	Kassör
	Tatjana Scott	Ledamot
	Katrin Wassdahl	Ledamot

Suppleanter Sofie Brantlid

Valberedning Vakant

Revisor Ricardo Olivares

Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Anders Asp.
Lägenhetsförteckningen hanteras av Styrelsen och Anders Asp.

Allmänt

Föreningens firma är Skogsglantan Bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlemsrätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt, medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrätthavare.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60% bedriver kvalificerad verksamhet. Marken innehas med äganderätt.

Föreningens fastigheter, Harö 1 och Harö 2 bebyggdes 1961 och är belägna i Stockholms kommun. Föreningen förvärvade fastigheterna under 2009 för ombildning till bostadsrätt.

På fastigheterna finns 4 st bostadshus innehållande 54 lägenheter, varav 6 lägenheter är hyresrätter.

Dessutom finns 54 st p-platser med motorvärmare utanför fastigheterna.

Lägenhetsfördelning:

6 st 1 rum och kök, 45 m²

48 st 3 rum och kök, 75 m²

Föreningen har sitt säte i Farsta.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi bytte ut en balkongdörr i en lägenhet.

Några skyltar om att inte rasta hundar kom upp på gården mellan 61-63. .

För att minska utgifterna gick styrelsen ut med förfrågan om medlemmarna vill klippa gräset mot ersättning istället för att ha en firma som gör det.

Det fanns inget intresse så en firma fortsätter att göra det.

5 stycken försäljningar har det varit i vår förening under året.

Vi har haft vår/höststädning med gemensam fika.

Föreningen tecknade avtal för att tvätta sopkärnen i miljöstugan en gång per år.

En cykelresning genomfördes i våra cykelrum och på gården.

Radonmätning utfördes i 4 lägenheter som saknades enligt miljö och hälsa.

Ny belysning till flaggstången mellan 65-67 köptes in.

Avsättning till yttre reparationsfond

Avsättning till fond för yttre underhåll skall göras enligt föreningens stadgar med minst 0,1% av fastighetens taxeringsvärde. Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10.

Föreningen har aktuell underhållsplan.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 718	2 587	2 416	2 331
Resultat efter finansiella poster	-339	-221	-803	-1 964
Balansomslutning	46 422	47 083	49 020	50 187
Soliditet (%)	94	93	90	90
Kassalikviditet (%)	32	34	51	60
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	602	570	522	517
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1	1	1	1
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1	1	1	1
Sparande per kvm (kr/kvm)	40	74	0	0
Räntekänslighet (%)	1	1	3	3
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	309	280	317	253
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	76	71	74	74

Upplysning vid förlust

Föreningens resultat för år 2024 är en förlust. Styrelsen har en löpande dialog om ökning av avgifter för att möta högre drift och underhållskostnader.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	34 878 000	19 561 901	133 506	-10 434 846	-221 249	43 917 312
Disposition av föregående års resultat:			150 000	-371 249	221 249	0
Årets resultat					-339 050	-339 050
Belopp vid årets utgång	34 878 000	19 561 901	283 506	-10 806 095	-339 050	43 578 262

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-10 806 096
årets förlust	-339 050
	-11 145 146

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	300 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-200 000
i ny räkning överföres	-11 245 146
	-11 145 146

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	2		
Nettoomsättning		2 718 027	2 586 922
Övriga rörelseintäkter		16 851	176 772
Summa rörelseintäkter		2 734 878	2 763 694
Rörelsekostnader			
Underhållskostnader	3	-289 588	-252 190
Driftskostnader	4	-1 882 757	-1 723 403
Övriga externa kostnader	5	-182 975	-222 132
Personalkostnader	6	-124 454	-114 784
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-508 354	-508 354
Summa rörelsekostnader		-2 988 128	-2 820 863
Rörelseresultat		-253 250	-57 169
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 698	4 157
Räntekostnader och liknande resultatposter		-91 498	-168 237
Summa finansiella poster		-85 800	-164 080
Resultat efter finansiella poster		-339 050	-221 249
Resultat före skatt		-339 050	-221 249
Årets resultat		-339 050	-221 249

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	44 038 873	44 401 102
Inventarier, verktyg och installationer	8	1 461 250	1 607 375
Summa materiella anläggningstillgångar		45 500 123	46 008 477
Summa anläggningstillgångar		45 500 123	46 008 477
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		7 490	0
Övriga fordringar		74 840	223 220
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	45 583	41 279
Summa kortfristiga fordringar		127 913	264 499
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		793 638	810 043
Summa kassa och bank		793 638	810 043
Summa omsättningstillgångar		921 551	1 074 542
SUMMA TILLGÅNGAR		46 421 674	47 083 019

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		54 439 901	54 439 901
Fond för yttre underhåll		283 506	133 506
Summa bundet eget kapital		54 723 407	54 573 407
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-10 806 096	-10 434 846
Årets resultat		-339 050	-221 249
Summa fritt eget kapital		-11 145 146	-10 656 095
Summa eget kapital		43 578 261	43 917 312
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	2 168 140	2 468 138
Leverantörsskulder		1 667	67 523
Skatteskulder		179 066	173 072
Övriga skulder		33 422	32 564
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	461 118	424 410
Summa kortfristiga skulder		2 843 413	3 165 707
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		46 421 674	47 083 019

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-339 050	-221 249
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		508 354	508 354
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		169 304	287 105
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-7 490	500
Förändring av kortfristiga fordringar		-4 305	13 185
Förändring av leverantörsskulder		-65 856	-106 684
Förändring av kortfristiga skulder		191 940	-218 830
Kassaflöde från den löpande verksamheten		283 593	-24 724
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-299 998	-1 531 862
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-299 998	-1 531 862
Årets kassaflöde		-16 405	-1 556 586
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		810 043	2 366 629
Likvida medel vid årets slut		793 638	810 043

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. Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	20-120 år
Om- och tillbyggnader före 2014	20- 50 år
Inventarier, verktyg och installationer	20 år

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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 utranteringar 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.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Rörelseintäkter

	2024	2023
Hysesintäkter bostäder	474 445	453 752
Hysesintäkter garage och p-platser	137 350	135 850
Övriga hyresintäkter	54 450	55 700
Avgifter bostäder	2 074 233	1 964 059
Hysesbortfall	-22 450	-22 440
Övriga ersättningar och intäkter	16 851	176 772
	2 734 879	2 763 693

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

Not 3 Underhållskostnader

	2024	2023
Löpande reparationer	289 588	252 190
	289 588	252 190

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	75 282	71 844
Yttre skötsel / Snöröjning	314 069	278 072
Fastighetsel	864 115	819 918
Vatten	217 757	172 242
Sophämtning / Grovsopor	179 321	145 316
Fastighetsförsäkring	91 554	98 992
Kabel.TV / Internet	50 019	48 592
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	90 640	88 426
	1 882 757	1 723 402

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Revisionsarvode	25 000	24 375
Övriga externa tjänster / kostnader	117 220	158 853
Telefon	0	448
Övriga förvaltningskostnader	40 755	38 456
	182 975	222 132

Not 6 Personalkostnader

	2024	2023
Löner och andra ersättningar	92 246	84 630
Sociala kostnader och pensionskostnader	32 208	30 154
	124 454	114 784

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	48 772 055	48 772 055
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 772 055	48 772 055
Ingående avskrivningar	-4 370 953	-4 008 724
Årets avskrivningar	-362 229	-362 229
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 733 182	-4 370 953
Utgående redovisat värde	44 038 873	44 401 102
Taxeringsvärden byggnader	42 136 000	42 136 000
Taxeringsvärden mark	31 726 000	31 726 000
	73 862 000	73 862 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 152 775	3 152 775
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 152 775	3 152 775
Ingående avskrivningar	-1 545 400	-1 399 275
Årets avskrivningar	-146 125	-146 125
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 691 525	-1 545 400
Utgående redovisat värde	1 461 250	1 607 375

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetald försäkring	39 941	35 637
Övriga förutbetalda kostnader	5 642	5 642
	45 583	41 279

Not 10 Kortfristig skuld till kreditinstitut

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	4,0	2025-04-02	2 168 140	2 468 138
			2 168 140	2 468 138

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Uppl räntekostnad	21 200	28 839
Förskottsbetalda hyror / avgifter	254 205	191 983
Upplupna elavgifter	89 407	126 873
Övriga upplupna kostnader och föutbetalda intäkter	71 306	51 715
Beräknat arvode för revision	25 000	25 000
	461 118	424 410

Not 12 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	23 900 000	23 900 000
	23 900 000	23 900 000

Farsta

Daniel Zetterlund
Ordförande

Hans Bäckman

Tatjana Scott

Katrin Wassdahl

Anna-Carin Zackari

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

Ricardo Olivares
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

KATRIN WASSDAHL

Styrelseledamot

Serienummer: 69507b44d9b90d[...]e0e5987189797

IP: 80.216.xxx.xxx

2025-04-02 11:49:25 UTC



Daniel Alf Niklas Zetterlund

Ordförande

Serienummer: 76ab701bd3dafc[...]82763d11687a1

IP: 194.17.xxx.xxx

2025-04-02 11:49:58 UTC



TATJANA SCOTT

Styrelseledamot

Serienummer: 3db805c06f73ee[...]46b8ee0107143

IP: 192.44.xxx.xxx

2025-04-02 11:53:06 UTC



Hans Göran Harry Bäckman

Styrelseledamot

Serienummer: 326455fd497dd5[...]49c31370426b2

IP: 83.233.xxx.xxx

2025-04-02 18:57:41 UTC



ANNA-CARIN AUGUSTA SOFIA ZACKARI

Styrelseledamot

Serienummer: f1aefacef1e324[...]419579b35ba80

IP: 158.174.xxx.xxx

2025-04-03 06:55:54 UTC



RICARDO OLIVARES

Auktoriserad revisor

Serienummer: 642bbb3daa7467[...]e754aedafbdb4

IP: 78.82.xxx.xxx

2025-04-03 07:02:39 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.