

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Skogsmarken 14 och 15

716417-4935

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-12
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1981.02.23. Stadgar registrerades 2021.09.09 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Skogsmarken 14	1981	Stockholm
Skogsmarken 15	1981	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Brandkontoret.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1938

Föreningen har 27 bostadsrätter om totalt 1 880 kvm och 4 förråd om totalt 6 kvm.

Styrelsens sammansättning:

Anders Borres	Ordförande
Mats Hedström	Kassör
Theresa Broströmer	Ledamot
Fredrik Bihl	Suppleant
Sylve Nilsson	Suppleant

Valberedningen

Lovisa Widén
Catharina Siegbahn

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Per Engzell	Extern revisor	Engzells Revisionsbyrå AB
Lovisa Widén	Revisorssuppleant	Brf Skogsmarken 14 och 15

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024.05.27

Styrelsen har under 2024 haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2081. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

2024	Nytt värmepumpskåp till lilla tvättstugan Kompletterande kopparplåtar som insynsskydd mellan de 3 balkongparen mot söder Nytt hyresavtal med Telia för 5g antenner efter att anläggningen uppdaterats Nytt tätskikt på takterrass
2023	Patriellt stambyte i bottenplatta
2021	Nya portar
2020	Fjärrvärme installerad Nytt tak Fasadrenovering Nya fördjupade balkonger och nya balkongfronter Fönsterrenovering Ny plats för sophantering iordningställd
2018	Tryckstegringspump installerad
2015	Fönsterpartier och mötesrum vind
2014	Tvättstuga
2012-2013	Stambyte

Planerade underhåll

2025-26	Renovering, underhåll och upprustning av trapphus och allmänna utrymmen
---------	---

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
El	Storuman Energi AB
Fiber	Global Connect
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Snöröjning tak	Essinge Plåt AB
Trappstädning	JoJo Städexperten
Trygghetspaket	Brandkontoret/Anticimex
Tv-utbud	Tele2

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Tätskiktet på takterrassen ersattes med en ny protanduk likvärdig tidigare skadad duk.

Ekonomi

Styrelsen har beslutat att inte höja avgiften för 2025.
Amortering har gjorts på lån.

Förändringar i avtal

Inga förändringar har skett avseende avtal.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 38 st. Avgående medlemmar under året var 2 st och tillkommande under året var 1 st. Vid räkenskapsårets slut fanns det 37 st medlemmar i föreningen.
Det har under året skett 1 st överlåtelse.

Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	1 636 445	10 668 856	1 461 803	-1 409 747	-187 479
Omf fg års resultat				-187 479	187 479
Fond för yttre uh			71 000	-71 000	
I anspråk ta			-259 000	259 000	
Årets resultat					152 367
Vid årets slut	1 636 445	10 668 856	1 273 803	-1 409 226	152 367

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

	Belopp i SEK
Balanserat resultat	-1 409 227
Årets resultat:	152 367
	-1 256 860
Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	71 000
Balanseras i ny räkning	-1 327 860
Summa	-1 256 860

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Nyckeltal

	2024	2023
Nettoomsättning	1 661 552	1 512 554
Resultat efter fin.poster	152 367	-187 479
Soliditet (%)	63	61
Taxeringsvärde	70 647 000	70 647 000
Årsavgift/kvm (kr) bostadsrättsyta	844	767
Årsavgift/total intäkt (%)	95	95
Lån/kvm (kr) bostadsrättsyta	3 630	3 816
Lån/kvm (kr) totalyta	3 619	3 804
Sparande/kvm (kr) totalyta	282	248
Energikostnad/kvm (kr) bostadsrättsyta	260	237
Lån/avgift (%) räntekänslighet	4	5

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 energiförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många procent årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med en procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inklusive garage.

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 661 552	1 512 554
Övriga rörelseintäkter		0	9 305
S:a Rörelseintäkter		1 661 552	1 521 859
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-795 795	-955 878
Övriga externa kostnader	4	-84 835	-99 516
Avskr.av materiella anläggningstillgångar		-378 873	-395 184
S:a Rörelsekostnader		-1 259 503	-1 450 578
Rörelseresultat		402 049	71 281
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		52 785	39 716
Räntekostnader	5	-302 467	-298 476
Resultat efter finansiella poster		152 367	-187 479
Resultat före skatt		152 367	-187 479
Årets resultat		152 367	-187 479

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	17 541 498	17 918 490
Inventarier, verktyg och installationer	7	13 953	15 834
		17 555 451	17 934 324
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav		2 800	2 800
		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		17 558 251	17 937 124
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	14 706
Övriga fordringar		377 569	357 102
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	34 146	47 537
		411 715	419 345
Kassa och bank		1 554 730	1 462 552
Summa omsättningstillgångar		1 966 445	1 881 897
SUMMA TILLGÅNGAR		19 524 696	19 819 021

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Kapitaltillskott		49 999	49 999
Medlemsinsatser		1 586 446	1 586 446
Fond för yttre underhåll		1 273 803	1 461 803
Upplåtelseavgifter		10 668 856	10 668 856
		<u>13 579 104</u>	<u>13 767 104</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 409 227	-1 409 747
Årets resultat		152 367	-187 479
		<u>-1 256 860</u>	<u>-1 597 226</u>
Summa eget kapital		<u>12 322 244</u>	<u>12 169 878</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	6 825 000	7 175 000
Leverantörsskulder		116 425	240 620
Skatteskulder		46 480	0
Övriga kortfristiga skulder		1 628	2 272
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	212 919	231 251
		<u>7 202 452</u>	<u>7 649 143</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>19 524 696</u>	<u>19 819 021</u>

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		152 367	-187 479
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		378 873	395 204
		<u>531 240</u>	<u>207 725</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		531 240	207 725
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		26 527	4 000
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-142 065	231 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten		415 702	442 725
 Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-350 000	-350 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-350 000	-350 000
 Årets kassaflöde		65 702	92 725
Likvida medel vid årets början		1 741 694	1 648 969
Likvida medel vid årets slut		1 807 396	1 741 694

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalningen eller aviseringen skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, 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:

Fastighetsförbättringar	2 - 10 %
Byggnad	1 - 3 %
Maskiner och inventarier	10 %

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 längre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter en individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1% av lokalernas taxeringsvärde.

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

	2024	2023
Ärsavgifter, bostäder	1 585 968	1 441 812
Hysesintäkter, lokaler	75 584	70 742
Summa:	1 661 552	1 512 554

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	1 083	398
Städning	25 800	23 400
Övrigt	0	8 513
Besiktning och service	21 570	15 908
Trädgårdsarbete	0	9 474
Snöskottning och sandning	6 250	10 416
Övriga reparationer	22 600	22 615
Reparation tvättstuga	4 772	26 239
Reparation dörrar och lås/porttele	0	9 617
Reparation vatten & avlopp	5 636	0
Reparation el	10 906	0
Reparation balkonger	72 464	0
Reparation gård/markytor	1 875	0
Planerat underhåll VA	0	250 069
Planerat underhåll fönster	0	9 250
Fastighetsel	69 099	72 380
Uppvärmning	369 012	334 036
Vatten och avlopp	51 333	40 081
Sophämtning	15 682	17 106
Fastighetsförsäkring	54 929	48 410
Kabel-tv	16 304	15 512
Fastighetsskatt	46 480	42 454
Summa:	795 795	955 878

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	30 133	47 526
Förbrukningsmaterial	0	516
Revisionsarvoden	16 250	15 375
Ekonomisk förvaltning	38 452	36 100
Summa:	84 835	99 517

Not 5 Räntekostnader

	2024	2023
Räntekostnader, skulder till kreditinstitut	-302 467	-298 476
Summa:	-302 467	-298 476

Not 6 Byggnader och mark

	2024	2023
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	21 987 598	21 967 484
-Nyanskaffningar	0	20 114
Vid årets slut	21 987 598	21 987 598
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-4 069 108	-3 692 284
-Årets avskrivning	-376 992	-376 824
Vid årets slut	-4 446 100	-4 069 108
Redovisat värde vid årets slut	17 541 498	17 918 490
Varav mark	1 173 000	1 173 000
Taxeringsvärde byggnad	21 647 000	21 647 000
Taxeringsvärde mark	49 000 000	49 000 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024	2023
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	183 648	183 648
	183 648	183 648
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-167 814	-149 454
-Årets avskrivning	-1 881	-18 360
	-169 695	-167 814
Redovisat värde vid årets slut	13 953	15 834

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024	2023
Övr.förutbet.kostn.och uppl.intäkter	8 023	10 299
Försäkringspremier	22 027	20 484
Kabel-TV	4 096	4 076
Förvaltning	0	12 678
Summa:	34 146	47 537

Not 9 Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	2024	2023
Swedbank	2025-03-28	3,052%	6 825 000	7 175 000
Summa:			6 825 000	7 175 000

Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen 0 0
Om fem år förväntas skulden till kreditinstitutet uppgå till 5 075 tkr.

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 ske under nästa räkenskapsår.

Ställda säkerheter för övriga skulder

	2024	2023
Fastighetsinteckningar	9 000 000	9 000 000
Summa:	9 000 000	9 000 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024	2023
Övr.uppl.kostn.och uppl.intäkter	730	3 398
Städning	2 150	2 150
El	5 900	7 904
Uppvärmning	49 549	50 096
Vatten	8 471	6 694
Sophämtning	3 237	0
Utgiftsräntor	1 736	2 671
Förutbet.avgifter/hyror	141 146	158 338
Summa:	212 919	231 251

Underskrifter

Stockholm (datum framgår av den elektroniska påskriften)

Anders Borres
Styrelseordförande

Theresa Broströmer
Styrelseledamot

Mats Hedström
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats (datum framgår av den elektroniska påskriften)

Per Engzell
Extern revisor

This documents contains 14 pages before this page

Dokumentet inneholder 14 sider før denne siden

Tämä asiakiirja sisältää 14 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 14 sider før denne side

ANDERS BORRES

e

b

a

5

3

0

d

5

-

e

2

2

3

-

4

2

5

c

-

a

b

1

7

-

5

2

8

7

0

5

b

b

a

d

f

3

-

2

0

2

5

-

0

4

-

2

5

1

3

:

0

2

:

1

1

UTC

+

0

3

:

0

0

BankID / Freja eID - c2c24a8d-8fa5-41c5-885a-29cae04123c6 - SE

Theresa Broströmer

d

6

5

0

f

3

e

5

-

8

1

5

4

-

4

a

b

c

-

b

6

7

6

-

4

2

e

4

6

5

f

8

6

f

5

1

-

2

0

2

5

-

0

4

-

2

5

1

4

:

4

5

:

2

7

UTC

+

0

3

:

0

0

BankID / Freja eID - 02e1d3a4-5c3f-4461-b4dd-62393bb188ad - SE

MATS HEDSTRÖM

d

2

3

f

4

5

c

7

-

1

c

c

7

-

4

f

2

9

-

8

6

d

4

-

e

8

1

1

d

6

f

b

0

1

d

6

-

2

0

2

5

-

0

4

-

2

5

1

1

6

:

2

3

:

0

2

UTC

+

0

3

:

0

0

BankID / Freja eID - 44288ec5-943e-4dc5-a4e1-2ee754700b54 - SE

Per Engzell

f

5

b

d

a

3

5

8

-

5

9

c

e

-

4

5

9

-

b

3

a

8

-

5

d

6

4

d

b

c

6

3

3

1

c

-

2

0

2

5

-

0

4

-

2

7

1

6

:

1

9

:

4

8

UTC

+

0

3

:

0

0

BankID / Freja eID - e8af7601-855d-4af5-9511-8bbbfba6cee0 - SE

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende