

# Årsredovisning 2022

BRF SKOGSMARKEN 14 OCH 15

716417-4935



 nabo

# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF SKOGSMARKEN 14 OCH 15

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

## INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).



# KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## VERKSAMHETEN

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

---

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

### FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1981-02-23.

### ÄKTA FÖRENING

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

### FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Skogsmarken 14 och Skogsmarken 15 och med adresserna Bergsmarksvägen 10 och 12, Stockholm. Föreningen har 27 bostadsrätter om totalt 1 880 kvm.

### STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

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

### VALBEREDNING

Lovisa Widén och Catharina Siegbahn

### FIRMATECKNING

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

### REVISORER

Per Engzell	Auktoriserad revisor	Engzells Revisionsbyrå AB
Lovisa Widén	Revisorsuppleant	Brf Skogsmarken 14 o 15



## **SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-15. Styrelsen har under verksamhetsåret haft X protokollförda sammanträden.

Styrelsen har som arbetsmodell att arbeta utifrån tre huvudområden

-Fastighetens förvaltning

-Medlemsfrågor

-Ekonomi/administration

## **UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL**

2012-2013	Stambyte
2014	Tvättstuga
2015	Fönsterpartier och mötesrum vind
2018	Tryckstegringspump installerad
	Fjärrvärme installerad
	Fasadrenovering
	Nya djupare balkonger och nya balkongfronter
2020	Nytt tak
	Fönsterrenovering
	Ny plats för sophantering iordningställd
2021	Nya portar

## **PLANERADE UNDERHÅLL**

2023-	Renovering och ommålning av trapphusen
2024	Upprustning av allmänna utrymmen

## **AVTAL MED LEVERANTÖRER**

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
TV-utbud	ComHem
Fiber	IP Only
Trygghetspaket	Brandkontoret/Anticimex
El	Storuman Energi AB
Trappstädning	JoJo Städexperten
Snöröjning tak	Essinge Plåt AB

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

### ***FASTIGHETENS FÖRVALTNING***

- Planering för renovering av trapphusen och förädling av allmänna utrymmen pågår. Med tanke på världsläget och materialpriser inväntas rätt läge och rätt entreprenör för verkställande av projekt.
- Garantiunderhåll av fönster i fasad.
- Elskåp flyttat
- Nedsäkring efter byte till värmesystem som kräver mindre ström.
- Kompletterande möbler i gemensamma utrymmen.
- Kompletteringar kring mobilmaster på tak.

### **EKONOMI/ADMINISTRATION**

- Styrelsen har beslutat om höja avgifter med 10% för år 2023.
- Extra amorteringar har gjorts på lån.

### **FÖRÄNDRINGAR I AVTAL**

- Inga förändringar har skett avseende avtal.

### **MEDLEMSINFORMATION**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 39 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 37 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelse.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 375	1 372	1 320	1 318	1 248
Resultat efter fin. poster	112	219	174	432	260
Soliditet, %	61	59	53	99	99
Yttre fond	1 414	1 366	1 192	760	760
Taxeringsvärde	82 047	48 036	48 036	48 036	37 641
Bostadsyta, kvm	1 880	1 880	1 880	1 880	1 880
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	697	694	664	664	626
Lån per kvm bostadsyta, kr	4 003	4 428	4 787	-	-
Genomsnittlig skuldränta, %	1,19	0,66	-	-	-
Belåningsgrad, %	41,18	45	-	-	-

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	1 636	-	-	1 636
Upplåtelseavgifter	10 669	-	-	10 669
Fond, yttre underhåll	1 366	-	48	1 414
Balanserat resultat	-1 645	219	-48	-1 474
Årets resultat	219	-219	112	112
<b>Eget kapital</b>	<b>12 246</b>	<b>0</b>	<b>112</b>	<b>12 357</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 474
Årets resultat	112
Totalt	<u>-1 362</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	48
Balanseras i ny räkning	-1 410
	<u><u>-1 362</u></u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

# Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		1 375	1 372
Rörelseintäkter		0	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 375</b>	<b>1 372</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-7	-698	-625
Övriga externa kostnader	8	-83	-94
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-397	-382
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 178</b>	<b>-1 101</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>197</b>	<b>270</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10	6
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-95	-57
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-85</b>	<b>-51</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>112</b>	<b>219</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>112</b>	<b>219</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	18 275	18 655
Maskiner och inventarier	11	34	33
Pågående projekt		20	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>18 330</b>	<b>18 688</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	3	3
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3</b>	<b>3</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>18 332</b>	<b>18 690</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		38	4
Övriga fordringar	13	277	685
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	53	45
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>368</b>	<b>734</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 424	1 374
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 424</b>	<b>1 374</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 792</b>	<b>2 109</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>20 124</b>	<b>20 799</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		12 305	12 305
Fond för yttre underhåll		1 414	1 366
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>13 719</b>	<b>13 671</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 474	-1 645
Årets resultat		112	219
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 362</b>	<b>-1 426</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>12 357</b>	<b>12 246</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	7 525	8 325
Leverantörsskulder		47	67
Skatteskulder		-23	-34
Övriga kortfristiga skulder		2	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	216	195
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 767</b>	<b>8 553</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>20 124</b>	<b>20 799</b>

# Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 013</b>	<b>3 980</b>
Resultat efter finansiella poster	112	219
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	397	382
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>509</b>	<b>601</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-48	52
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	14	-1 544
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>474</b>	<b>-891</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-39	-401
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>-39</b>	<b>-401</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-800	-675
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-800</b>	<b>-675</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-365</b>	<b>-1 967</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 648</b>	<b>2 013</b>



# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Skogsmarken 14 och 15 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

### 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:

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

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 lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### Omsättningstillgångar

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

### Föreningens fond för yttre underhåll

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

### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Hysesintäkter, lokaler	64	62
Årsavgifter, bostäder	1 311	1 305
Övriga intäkter	0	4
<b>Summa</b>	<b>1 375</b>	<b>1 372</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	20	17
Fastighetsskötsel	1	2
Snöskottning	4	13
Städning	21	21
Trädgårdsarbete	4	5
<b>Summa</b>	<b>50</b>	<b>58</b>

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Reparationer	93	88
<b>Summa</b>	<b>93</b>	<b>88</b>

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2022	2021
Projekt Sophantering	0	9
Övrigt	0	-9
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	83	61
Sophämtning	22	16
Uppvärmning	300	288
Vatten	53	22
<b>Summa</b>	<b>459</b>	<b>387</b>

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Fastighetsförsäkringar	38	37
Fastighetsskatt	43	42
Kabel-TV	14	14
<b>Summa</b>	<b>96</b>	<b>92</b>

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	2	1
Kameral förvaltning	33	32
Revisionsarvoden	15	14
Övriga förvaltningskostnader	34	47
<b>Summa</b>	<b>83</b>	<b>94</b>

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	95	57
<b>Summa</b>	<b>95</b>	<b>57</b>

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	21 967	10 988
Årets inköp	0	10 980
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>21 967</b>	<b>21 967</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-3 313	-2 948
Årets avskrivning	-379	-365
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-3 692</b>	<b>-3 313</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>18 275</b>	<b>18 655</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 173</i>	<i>1 173</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	33 047	16 836
Taxeringsvärde mark	49 000	31 200
<b>Summa</b>	<b>82 047</b>	<b>48 036</b>

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	165	165
Inköp	19	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>184</b>	<b>165</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-132	-116
Avskrivningar	-17	-17
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-149</b>	<b>-132</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>34</b>	<b>33</b>
<b>NOT 12, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Insats Branschorganisation	3	3
<b>Summa</b>	<b>3</b>	<b>3</b>
<b>NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Nabo Klientmedelskonto	224	639
Skattefordringar	0	-6
Skattekonto	53	52
Övriga fordringar	0	1
<b>Summa</b>	<b>277</b>	<b>685</b>
<b>NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Försäkringspremier	16	15
Förvaltning	13	12
Kabel-TV	4	4
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	14
<b>Summa</b>	<b>53</b>	<b>45</b>

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Swedbank Hypotek AB	2022-07-01	0,50 %	7 525	8 325
<b>Summa</b>			<b>7 525</b>	<b>8 325</b>
Varav kortfristig del			7 525	8 325

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 att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
El	13	11
Förutbetalda avgifter/hyror	145	131
Städning	2	2
Uppvärmning	46	44
Utgiftsräntor	2	0
Vatten	6	4
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3	2
<b>Summa</b>	<b>216</b>	<b>195</b>

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	9 000	9 000
<b>Summa</b>	<b>9 000</b>	<b>9 000</b>

# Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Anders Borres  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Mats Hedström  
Kassör

\_\_\_\_\_  
Theresa Broströmer  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Per Engzell  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
11.05.2023 10:09

SENT BY OWNER:

Jennie Svedberg · 10.05.2023 10:29

DOCUMENT ID:  
H1x5WLCuV2

ENVELOPE ID:

B15ZLRdNh-H1x5WLCuV2

DOCUMENT NAME:  
skogsmarken.pdf  
18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDERS BORRES anders.borres@borres.se	Signed Authenticated	10.05.2023 11:00 10.05.2023 10:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/08/04) IP: 82.196.111.134
2. MATS HEDSTRÖM mats.hedstrom12@gmail.com	Signed Authenticated	10.05.2023 12:21 10.05.2023 12:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/10/01) IP: 188.150.9.17
3. Theresa Broströmer theresa.brostromer@tbs.se	Signed Authenticated	11.05.2023 09:54 10.05.2023 13:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/06/29) IP: 94.140.24.111
4. Per Engzell per@engzellrevision.se	Signed Authenticated	11.05.2023 10:09 11.05.2023 10:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/05/14) IP: 94.234.103.212

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed