



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Skogslunden

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

## Innehåll

|  |              |
|--|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> ..... | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....  | s. 1         |
| Giltighet .....  | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse</b> .....                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 3         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 4         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 5         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 5         |
| <b>Resultaträkning</b> .....                             | <b>s. 6</b>  |
| <b>Balansräkning</b> .....                               | <b>s. 7</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys</b> .....                           | <b>s. 9</b>  |
| <b>Noter</b> .....                                       | <b>s. 10</b> |
| <b>Underskrifter</b> .....                               | <b>s. 16</b> |

## 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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus 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 och lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Tyresö.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-09-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-10-02 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-01 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|--------|
| Skogslunden 1        | 2014    | Tyresö |

Marken innehas med äganderätt. Fastigheten är försäkrad hos S&p Insurance Consulting AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2014 och består av 4 flerbostadshus

Värdeåret är 2014

Föreningen har 64 bostadsrätter om totalt 5 337 kvm. Byggnadernas totalyta är 5337 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| Lillan Gullivi Edberg   | Ordförande        |
| Daniel Segerberg        | Styrelsesuppleant |
| Christina Melander      | Styrelseledamot   |
| Jonas Linder            | Styrelseledamot   |
| Martin Dae Sung Ahnskog | Styrelseledamot   |
| Rasti Amin              | Avgått 2023       |
| Jan-Erik Sjöberg        | Styrelseledamot   |

### Valberedning

Christina Melander

Bodil Erlandsson

### **Firmateckning**

Firman tecknas av Lilian Edberg och Martin Ahnskog

### **Revisorer**

|                 |                      |            |
|-----------------|----------------------|------------|
| Monika Lindgren | Auktoriserad revisor | KPMG<br>AB |
|-----------------|----------------------|------------|

### **Sammanträden och styrelsemöten**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

### **Teknisk status**

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2026. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

### **Medlem i samfällighet**

Föreningen är medlem i Skogsstadens samfällighet, med en andel på 30%.

Samfälligheten förvaltar vägar, lekpark, Gatubelysning.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### **Ekonomi**

Efter vinterns stormar kallade skogslundens styrelsen till en extra städdag för att rensa parkområdet från nedfallna grenar. Vi körde bort 3 fullpackade lastbilar till Petterboda. Eftersom så få ställde upp blev det en lång och arbetsam dag för de inblandade.

I september hade samfälligheten sin ordinarie städdag. Efter att ha plockat skräp, rensat sly och ogräs bjöds det på grillad korv och dricka. De få som ställde upp fick en trevlig avslutning på städdagen.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 5%.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 95 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 93 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal  | 2023        | 2022        | 2021       | 2020       |
|--|-------------|-------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 4 806 126   | 4 473 476   | 4 411 585  | 4 409 177  |
| Resultat efter fin. poster                         | 15 765      | -171 364    | 57 761     | 68 965     |
| Soliditet (%)                                      | 73          | 73          | 72         | 72         |
| Yttre fond   | 1 189 235   | 1 055 810   | 827 235    | 667 125    |
| Taxeringsvärde                                     | 126 000 000 | 126 000 000 | 93 000 000 | 93 000 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 830         | -           | -          | -          |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 91,3        | -           | -          | -          |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 9 581       | 9 799       | 10 005     | 10 204     |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 9 581       | 9 799       | 10 005     | 10 204     |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 262         | 224         | 279        | 269        |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 58          | 58          | 42         | 41         |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 77          | 67          | 50         | 41         |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 46          | 47          | 45         | 48         |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 180         | 172         | 138        | 130        |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 2,28        | -           | -          | -          |
| Räntekänslighet (%)                                | 11,54       | -           | -          | -          |

**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 vatten (totalt 81 983 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

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

## Förändringar i eget kapital

|                          | 2022-12-31         | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2023-12-31         |
|--------------------------|--------------------|--|---------------------------------|--------------------|
| Insatser                 | 85 965 000         | -  | -                               | 85 965 000         |
| Upplåtelseavgifter       | 55 975 000         | -  | -                               | 55 975 000         |
| Fond, yttre<br>underhåll | 1 055 810          | -  | 133 425                         | 1 189 235          |
| Balanserat resultat      | -1 384 803         | -171 364                                     | -133 425                        | -1 689 592         |
| Årets resultat           | -171 364           | 171 364                                      | 15 764                          | 15 764             |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>141 439 643</b> | <b>0</b>                                     | <b>15 764</b>                   | <b>141 455 407</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|  |                   |
|--|-------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -1 556 167        |
| Årets resultat   | 15 764            |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -133 425          |
| <b>Totalt</b>  | <b>-1 673 828</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|   |                   |
|---|-------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråktas | 5 175             |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>          | <b>-1 668 653</b> |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

| 1 januari - 31 december                           | Not           | 2023              | 2022              |
|---|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 4 806 126         | 4 473 476         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 45 408            | 14 092            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>4 851 534</b>  | <b>4 487 568</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -1 933 714        | -1 880 377        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -270 255          | -259 155          |
| Personalkostnader                                 | 10            | -96 551           | -85 423           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -1 376 832        | -1 369 487        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-3 677 352</b> | <b>-3 594 442</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>1 174 182</b>  | <b>893 126</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 20 987            | 4 776             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -1 179 404        | -1 069 266        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-1 158 417</b> | <b>-1 064 490</b> |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>15 765</b>     | <b>-171 364</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>15 765</b>     | <b>-171 364</b>   |



## Balansräkning

| Tillgångar                                    | Not    | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|---|--------|--------------------|--------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |        |                    |                    |
| Byggnad och mark                              | 12, 17 | 190 915 750        | 192 292 582        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>190 915 750</b> | <b>192 292 582</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>190 915 750</b> | <b>192 292 582</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                    |                    |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |        | 26 646             | 20 204             |
| Övriga fordringar                             | 13     | 2 439 001          | 2 277 354          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 14     | 19 446             | 17 766             |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>2 485 093</b>   | <b>2 315 324</b>   |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>2 485 093</b>   | <b>2 315 324</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |        | <b>193 400 842</b> | <b>194 607 906</b> |

## Balansräkning

| Eget kapital och skulder                     | Not    | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |        | 141 940 000        | 141 940 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 1 189 235          | 1 055 810          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>143 129 235</b> | <b>142 995 810</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |        | -1 689 592         | -1 384 803         |
| Årets resultat                               |        | 15 765             | -171 364           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>-1 673 827</b>  | <b>-1 556 167</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>141 455 408</b> | <b>141 439 643</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 15, 17 | 45 927 000         | 27 127 825         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>45 927 000</b>  | <b>27 127 825</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  |        | 5 208 050          | 25 167 450         |
| Leverantörsskulder                           |        | 53 035             | 145 920            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16     | 757 350            | 727 068            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>6 018 435</b>   | <b>26 040 438</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>193 400 842</b> | <b>194 607 906</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december   | 2023              | 2022              |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |                   |                   |
| <b>Rörelseresultat</b>  | <b>1 174 182</b>  | <b>893 126</b>    |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                   |                   |
| Årets avskrivningar   | 1 376 832         | 1 369 487         |
|   | <b>2 551 014</b>  | <b>2 262 613</b>  |
| Erhållen ränta  | 20 987            | 4 776             |
| Erlagd ränta  | -1 154 428        | -985 002          |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>1 417 573</b>  | <b>1 282 387</b>  |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>  |                   |                   |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -112 510          | -16 718           |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | -87 579           | 98 382            |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>1 217 484</b>  | <b>1 364 051</b>  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |                   |                   |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                     | 0                 | -156 750          |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>          | <b>-156 750</b>   |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |                   |                   |
| Upptagna lån  | 0                 | 4 250             |
| Amortering av lån   | -1 160 225        | -1 107 700        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-1 160 225</b> | <b>-1 103 450</b> |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>   | <b>57 259</b>     | <b>103 851</b>    |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>   | <b>2 129 257</b>  | <b>2 025 406</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>   | <b>2 186 516</b>  | <b>2 129 257</b>  |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Skogslunden har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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:

|         |               |
|---------|---------------|
| Byggnad | 0,83 - 9,84 % |
|---------|---------------|

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                         | 2023             | 2022             |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder    | 4 180 092        | 3 980 967        |
| Hysesintäkter p-plats   | 284 640          | 250 710          |
| Bredband                | 168 960          | 168 960          |
| Varmvatten              | 0                | 49 580           |
| Varmvatten, moms        | 81 983           | 17 230           |
| El, moms                | 9 778            | 0                |
| Elintäkter laddstolpe   | 57 000           | 0                |
| Parkering               | 252              | 0                |
| Fakturerade kostnader   | 14 283           | 0                |
| Dröjsmålsränta          | 55               | 0                |
| Pantsättningsavgift     | 2 625            | 6 038            |
| Överlåtelseavgift       | 6 460            | 0                |
| Öres- och kronutjämning | -2               | -8               |
| <b>Summa</b>            | <b>4 806 126</b> | <b>4 473 476</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                 | 2023          | 2022          |
|-----------------|---------------|---------------|
| Elstöd          | 50 138        | 0             |
| Övriga intäkter | -4 730        | 14 092        |
| <b>Summa</b>    | <b>45 408</b> | <b>14 092</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                                     | 2023           | 2022           |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel utöver avtal      | 0              | 4 108          |
| Fastighetsskötsel gård enl avtal    | 78 500         | 85 000         |
| Fastighetsskötsel gård utöver avtal | 12 425         | 10 000         |
| Städning enligt avtal               | 75 876         | 72 965         |
| Hissbesiktning                      | 5 775          | 5 500          |
| Brandskydd                          | 7 855          | 7 488          |
| Gårdkostnader                       | 4 998          | 13 433         |
| Gemensamma utrymmen                 | 0              | 510            |
| Sophantering                        | 6 430          | 5 118          |
| Snöröjning/sandning                 | 13 400         | 13 130         |
| Serviceavtal                        | 106 846        | 89 304         |
| Mattvätt/Hyrmattor                  | 21 105         | 18 990         |
| Förbrukningsmaterial                | 122            | 34 483         |
| <b>Summa</b>                        | <b>333 332</b> | <b>360 028</b> |

### NOT 5, REPARATIONER

|                              | 2023           | 2022          |
|------------------------------|----------------|---------------|
| Fastighetsförbättringar      | 55 466         | 0             |
| Dörrar och lås/porttele      | 38 666         | 294           |
| Värmeanläggning/undercentral | 2 626          | 15 240        |
| Ventilation                  | 40 000         | 0             |
| Elinstallationer             | 0              | 11 527        |
| Hissar                       | 36 143         | 35 841        |
| Vattenskada                  | 0              | 36 903        |
| <b>Summa</b>                 | <b>172 901</b> | <b>99 805</b> |

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                      | 2023         | 2022     |
|----------------------|--------------|----------|
| Underhåll av byggnad | 5 175        | 0        |
| <b>Summa</b>         | <b>5 175</b> | <b>0</b> |

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2023             | 2022             |
|-------------------------|------------------|------------------|
| El                      | 307 501          | 311 885          |
| Uppvärmning             | 411 051          | 355 859          |
| Vatten                  | 244 565          | 252 573          |
| Sophämtning/renhållning | 110 639          | 116 695          |
| <b>Summa</b>            | <b>1 073 755</b> | <b>1 037 013</b> |

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2023           | 2022           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 36 982         | 32 886         |
| Bredband               | 172 448        | 179 064        |
| Samfällighetsavgifter  | 139 120        | 171 581        |
| <b>Summa</b>           | <b>348 550</b> | <b>383 531</b> |

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                 | 2023           | 2022           |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Tele- och datakommunikation     | 0              | 11 046         |
| Inkassokostnader                | 1 034          | 0              |
| Förvaltningskostnader           | 45             | 0              |
| Revisionsarvoden extern revisor | 31 250         | 14 375         |
| Fritids och trivselkostnader    | 0              | 421            |
| Föreningskostnader              | 2 948          | 450            |
| Förvaltningsarvode enl avtal    | 201 932        | 204 264        |
| Överlåtelsekostnad              | 11 028         | 0              |
| Pantsättningskostnad            | 4 728          | 0              |
| Korttidsinventarier             | 6 102          | 0              |
| Administration                  | 4 628          | 14 706         |
| Konsultkostnader                | 0              | 7 423          |
| Bostadsrätterna Sverige         | 6 560          | 6 470          |
| <b>Summa</b>                    | <b>270 255</b> | <b>259 155</b> |

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                     | 2023          | 2022          |
|---------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden     | 78 750        | 72 450        |
| Arbetsgivaravgifter | 17 801        | 12 973        |
| <b>Summa</b>        | <b>96 551</b> | <b>85 423</b> |

Föreningen har inte haft någon anställd.

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

|                              | 2023             | 2022             |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 1 179 404        | 1 069 145        |
| Övriga räntekostnader        | 0                | 61               |
| Övriga finansiella kostnader | 0                | 60               |
| <b>Summa</b>                 | <b>1 179 404</b> | <b>1 069 266</b> |

| <b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>               | <b>2023-12-31</b>  | <b>2022-12-31</b>  |
|---|--------------------|--------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                    |                    |
| Ingående                                      | 202 546 750        | 202 390 000        |
| Årets inköp                                   | 0                  | 156 750            |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>202 546 750</b> | <b>202 546 750</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                    |                    |
| Ingående                                      | -10 254 168        | -8 884 682         |
| Årets avskrivning                             | -1 376 832         | -1 369 487         |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-11 631 000</b> | <b>-10 254 168</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>190 915 750</b> | <b>192 292 582</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>38 365 137</i>  | <i>38 365 137</i>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 100 000 000        | 100 000 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 26 000 000         | 26 000 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>126 000 000</b> | <b>126 000 000</b> |

| <b>NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR</b> | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skattekonto                      | 198 923           | 104 694           |
| Momsavräkning                    | 53 562            | 41 278            |
| Klientmedel                      | 0                 | 1 075 436         |
| Övriga kortfristiga fordringar   | 0                 | 2 125             |
| Transaktionskonto                | 1 118 342         | 0                 |
| Borgo räntekonto                 | 1 068 174         | 1 053 820         |
| <b>Summa</b>                     | <b>2 439 001</b>  | <b>2 277 354</b>  |

| <b>NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH<br/>UPPLUPNA INTÄKTER</b> | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Förutbetalda kostnader  | 6 560             | 6 560             |
| Förutbet försäkr premier  | 12 886            | 11 206            |
| <b>Summa</b>  | <b>19 446</b>     | <b>17 766</b>     |



## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2023-12-31 | Skuld<br>2023-12-31 | Skuld<br>2022-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Swedbank              | 2024-04-25               | 1,33 %                  | 4 531 550           | 5 072 650           |
| Swedbank              | 2026-04-24               | 1,07 %                  | 10 909 625          | 11 109 625          |
| Swedbank              | 2026-02-24               | 3,93 %                  | 11 636 250          | 12 038 375          |
| Swedbank              | 2025-05-12               | 2,52 %                  | 12 027 750          | 12 036 250          |
| Swedbank              | 2026-04-24               | 3,68 %                  | 12 029 875          | 12 038 375          |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>51 135 050</b>   | <b>52 295 275</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 5 208 050           | 25 167 450          |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 43 221 000 kr.

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.

## NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                                  | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna kostnader               | 0              | 1 150          |
| Uppl kostnad Städning entrepr    | 6 453          | 6 193          |
| Uppl kostn el                    | 29 543         | 53 235         |
| Uppl kostnad Värme               | 65 996         | 60 316         |
| Uppl kostn räntor                | 142 609        | 117 633        |
| Uppl kostnad Sophämtning         | 2 685          | 2 535          |
| Uppl kostnad arvoden             | 71 400         | 71 400         |
| Beräknade uppl. sociala avgifter | 22 431         | 22 434         |
| Förutbet hyror/avgifter          | 416 233        | 392 171        |
| <b>Summa</b>                     | <b>757 350</b> | <b>727 068</b> |

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 60 500 000 | 60 500 000 |

## NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Tyresö

---

Christina Melander  
Styrelseledamot

---

Jonas Linder  
Styrelseledamot

---

Lillan Gullivi Edberg  
Ordförande

---

Martin Dae Sung Ahnskog  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

KPMG AB  
Monika Lindgren  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

05.05.2024 18:10

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 02.05.2024 10:52

DOCUMENT ID:

HJZhP4RIMR

ENVELOPE ID:

rybowEREZR-HJZhP4RIMR

DOCUMENT NAME:

Brf Skogslunden, 769626-8841 - Årsredovisning 2023.pdf  
18 pages

## Activity log

| RECIPIENT  | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS  |
|--|-------------------------|--------------------------------------|------------|--|
| 1. Christina Melander<br>cmelander@yahoo.se            | Signed<br>Authenticated | 02.05.2024 11:25<br>02.05.2024 11:17 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1946/07/24)<br>IP: 81.224.193.175 |
| 2. JONAS LINDER<br>jonasklinder@hotmail.se             | Signed<br>Authenticated | 02.05.2024 23:05<br>02.05.2024 22:44 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1984/04/06)<br>IP: 81.224.193.149 |
| 3. Martin Dae Sung Ahnskog<br>martin.ahnskog@gmail.com | Signed<br>Authenticated | 03.05.2024 11:07<br>03.05.2024 11:06 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1993/03/29)<br>IP: 104.28.31.64   |
| 4. Lillian Gullivi Edberg<br>lilian@edberg.se          | Signed<br>Authenticated | 03.05.2024 14:39<br>03.05.2024 14:37 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1938/01/03)<br>IP: 94.255.242.31  |
| 5. MONIKA LINDGREN<br>monika.lindgren@kpmg.se          | Signed<br>Authenticated | 05.05.2024 18:10<br>05.05.2024 18:09 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1962/06/03)<br>IP: 217.215.83.231 |

\* 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