

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Skogås 3

712800-0218

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skogås 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

Föreningen, som är en äkta bostadsrättsförening, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under 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. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Hissen 1 och 2 samt Hjulet 1, bebyggdes 1965. Föreningen registrerades 1964-05-29 och den ekonomiska planen är registrerad. Fastigheten är belägen på Loftvägen 8-18, Skogås, Huddinge Kommun. På fastigheten finns 6 bostadshus innehållande 204 lägenheter som upplåts med bostadsrätt och 3 lokaler med hyresrätt. På fastigheten finns även 151 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

14 stycken 1 rum och kök
84 stycken 2 rum och kök
55 stycken 3 rum och kök
46 stycken 4 rum och kök
4 stycken 5 rum och kök
1 stycken 6 rum och kök

Total bostadsyta: 15 476 m²

Total lokalyta: 152 m²

Föreningens fastigheter har under året varit fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar AB. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Gemensamma utrymmen

Föreningen har en gemensamhetslokal och en bordtennislokal samt ett gästrum med 4 bäddar för uthyrning.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall. Föreningen har en anställd vicevärd, Sven Forsell och en anställd lokalvärdare, Thongdee Mankham. Fastighetsskötseln har utförts av Trångsunds Trädgårds- och Fastighetsservice.

Fastighetens tekniska status

Bostadsrättsföreningen har en underhållsplan som visar fastighetens planerade underhållsbehov de kommande åren. Underhållsplanen uppdateras varje år i samband med att fastigheten besiktas och planen baseras främst på fastighetens skick och återstående livslängd men även på styrelsens och medlemmarnas önskemål.

Planerade åtgärder de kommande åren är följande: Stambyte av alla stammar till lägenheterna i alla hus och elombyggnad.

<u>Utförda underhållsåtgärder</u>	<u>År</u>
Pågående stambyte	2022-2023
Asbestsanering	2021
Nya nyckeltuber	2021
Skadedjurssanering	2021
Parkarbete	2021
Målning av trapphus Loftv. 16 & 18	2020
Relining & stambyte kulvertar loftgångar	2019-2020
Målning av trapphus Loftv. 8,10 & 12	2019
Renovering tvättstuga	2018
Utförd energideklaration	2018
Rengöring av frånluftskanaler och uteluftsventiler	2018
Isolering vindsbjälklag	2017
Relining spill- och dagvattenledningar under 8 & 16	2016-2017
Renovering tak	2015-2016
Fasadtvätt	2015-2016
Låsbyte	2015
Spolning, relining dagvattenledningar 10, 14 & 18	2015
Utförd OVK	2014
Injustering värme samt relining	2012
Fönsterbyte	2007-2009
Badrumsrenovering	2002

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 519 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året utfört periodiskt underhåll för ca 193 000 kronor. Det periodiska underhållet består främst av OVK, och lagning av hiss.

Föreningen har påbörjat stambyte av alla stammar till lägenheterna i alla hus, projektet finansieras genom upplåning och egna medel. Arbetet beräknas vara klart i slutet av 2023.

Årsavgifterna höjdes med 2% från 2022-01-01 & 2022-07-01.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Årsavgifterna höjdes med 2% från 2023-01-01.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Vid räkenskapsårets början var antalet medlemmar 266 stycken, och vid årets slut var medlemsantalet 267 stycken.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2022-06-22 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Inger Schwartz Anna-Karin Grabert Werner Hjortsberg Ulf Geijerman	Ordförande Ledamot Ledamot Ledamot
Suppleant	Niclas Lepistö Per Erik Johansson	

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer Ess2 Redovisning & revision AB

Valberedning Boshra Ziarmal
Johan Rosengren

Stadgar

De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2019-02-12.

Flerårsöversikt	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	9 998	9 787	9 492	9 364	9 324
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 203	1 106	365	338	1 025
Kassalikviditet (%)	7,5	395,6	277,0	253,3	254,5
Soliditet (%)	16,2	19,9	16,4	14,7	13,7
Årsavgift bostäder, genomsnitt per kvm (kr)	613	601	583	574	572
Värmekostnad per kvm totyta (kr)	123	102	105	105	106
Vattenkostnad per kvm totyta (kr)	26	22	23	23	20
Elkostnad per kvm totyta (kr)	27	17	18	18	20
Fastighetslån per kvm totyta (kr)	2 175	1 510	1 550	1 590	1 630
Skuldränta (%)	1,2	0,5	0,9	1,1	1,6

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 155 620	1 309 130	3 138 278	-1 561 436	1 106 351	6 147 943
Avsättning fond yttre UH			520 278	-520 278		0
Omföring av föregående års resultat:				1 106 351	-1 106 351	0
Årets resultat					1 202 514	1 202 514
Belopp vid årets utgång	2 155 620	1 309 130	3 658 556	-975 363	1 202 514	7 350 457

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-975 364
årets vinst	1 202 514
	227 150

disponeras så att	
stageenlig reservering fond för yttre underhåll	673 290
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-192 950
i ny räkning överföres	-253 190
	227 150

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 998 248	9 786 923
Summa rörelseintäkter		9 998 248	9 786 923
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-5 818 298	-6 353 811
Övriga externa kostnader		-590 557	-417 905
Personalkostnader		-866 496	-666 644
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 084 937	-1 126 363
Summa rörelsekostnader		-8 360 288	-8 564 723
Rörelseresultat		1 637 960	1 222 200
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		708	514
Räntekostnader och liknande resultatposter		-436 154	-116 363
Summa finansiella poster		-435 446	-115 849
Resultat efter finansiella poster		1 202 514	1 106 351
Resultat före skatt		1 202 514	1 106 351
Årets resultat		1 202 514	1 106 351

Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5, 7	22 655 347	23 737 557
Inventarier, verktyg och installationer	6	27 022	0
Pågående arbeten	8	21 322 219	0
Summa materiella anläggningstillgångar		44 004 588	23 737 557

Summa anläggningstillgångar **44 004 588** **23 737 557**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		80 230	17 681
Övriga fordringar		38 815	38 567
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		396 181	339 543
Summa kortfristiga fordringar		515 226	395 791

Kassa och bank

Kassa och bank	9	741 814	6 805 511
Summa kassa och bank		741 814	6 805 511

Summa omsättningstillgångar **1 257 040** **7 201 302**

SUMMA TILLGÅNGAR **45 261 628** **30 938 859**

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 155 620	2 155 620
Upplåtelseavgifter		1 309 130	1 309 130
Fond för yttre underhåll		3 658 556	3 138 278
Summa bundet eget kapital		7 123 306	6 603 028
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-975 364	-1 561 436
Årets resultat		1 202 514	1 106 351
Summa fritt eget kapital		227 150	-455 085
Summa eget kapital		7 350 456	6 147 943
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	21 114 172	22 970 520
Summa långfristiga skulder		21 114 172	22 970 520
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	10	12 874 348	627 708
Leverantörsskulder		2 908 062	435 031
Skatteskulder		31 524	26 153
Övriga skulder	11	60 337	47 139
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		922 729	684 365
Summa kortfristiga skulder		16 797 000	1 820 396
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 261 628	30 938 859

Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		1 202 514	1 106 351
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 084 937	1 126 363
Betald skatt		4 479	-31 832
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		2 291 930	2 200 882
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-62 549	-5 847
Förändring av kortfristiga fordringar		-55 994	3 805
Förändring av leverantörsskulder		2 473 032	254 698
Förändring av kortfristiga skulder		251 560	-568 915
Kassaflöde från den löpande verksamheten		4 897 979	1 884 623
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-21 351 968	7 645
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-21 351 968	7 645
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		11 000 000	0
Amortering av lån		-609 708	-627 708
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		10 390 292	-627 708
Årets kassaflöde		-6 063 697	1 264 560
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		6 805 511	5 540 951
Likvida medel vid årets slut		741 814	6 805 511

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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	100 år
Tillkommande utgifter	10-50 år
Markanläggning	20 år
Maskiner och inventarier	3-5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

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

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteutgifter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 10 033 210 kr.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Fastighetens belåning per kvadrat beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens antal kvadratmeter.

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	9 481 644	9 295 500
Hyror lokaler	23 192	23 192
Hyror parkeringsplatser	382 650	393 950
Bredband	2 040	2 040
Övriga intäkter	2 084	25 517
Pant- och överlåtelseavgifter	25 301	37 065
Ersättning övrigt	81 338	9 659
	9 998 249	9 786 923

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Löpande underhåll	952 245	805 987
Periodiskt underhåll	192 950	1 586 073
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	897 010	782 386
Uppvärmningskostnader	1 915 779	1 586 359
Vatten- och avloppsavgifter	398 803	345 027
Elavgifter	425 985	260 956
Renhållning	236 430	294 448
Snöröjning	81 172	49 406
Förbrukningsmaterial	49 797	5 006
Fastighetsförsäkringar	169 026	166 106
Kabel-TV	173 906	170 161
Fastighetsavgift, fastighetsskatt	314 349	301 896
Försäkring övrigt	10 847	0
	5 818 299	6 353 811

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2022-12-31	2021-12-31
Medelantalet anställda		
Män	1	1
Kvinnor	1	1
	2	2
Personalkostnader		
Lön fastighetsskötare	63 550	0
Lön lokalvårdare	190 211	156 913
Löner till kollektivanställda	8 589	0
Styrelsearvode	297 420	226 480
Vicevärdsarvode	161 634	129 971
Arvoden övriga tjänster	0	36 400
Lagstadgade arbetsgivaravgifte	145 092	116 879
	866 496	666 643

Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	53 726 320	53 726 320
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	256 471	256 471
Årets anskaffningar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	53 982 791	53 982 791
Ingående ackumulerade avskrivningar	-32 215 810	-31 089 447
Årets avskrivningar	-1 082 210	-1 113 633
Utgående ackumulerade avskrivningar	-33 298 020	-32 203 080
Mark	1 970 575	1 970 575
Utgående värde mark	1 970 575	1 970 575
Utgående redovisat värde	22 655 346	23 750 286
Taxeringsvärden byggnader	151 220 000	123 216 000
Taxeringsvärden mark	73 210 000	50 210 000
	224 430 000	173 426 000
Bokfört värde byggnader	20 684 771	21 766 981
Bokfört värde mark	1 970 575	1 970 575
	22 655 346	23 737 556

Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 224 000 000 kr, lokaler 430 000 kr.

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden inventarier	265 350	265 350
Årets anskaffningar inventarier	29 749	0
Ingående anskaffningsvärde kontorsinventarier	81 457	81 457
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	376 556	346 807
Ingående avskrivningar	-346 807	-346 807
Årets avskrivningar	-2 727	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-349 534	-346 807
Utgående redovisat värde	27 022	0

Not 7 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	34 252 000	32 057 000
	34 252 000	32 057 000

Not 8 Pågående arbeten

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående nedlagda utgifter	0	7 645
Under året nedlagda utgifter stambyte	21 322 219	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 322 219	7 645
Omklassificeringar	0	-7 645
Utgående ackumulerade uppskrivningar	0	-7 645
Utgående redovisat värde	21 322 219	0

Not 9 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Likvida medel		
Nordea företagskonto	1 138	0
Nordea plusgirokonto	402 695	4 726 455
Nordea sparkonto	337 894	2 078 970
Kassa	87	87
	741 814	6 805 512

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31
Nordea Hypotek AB	0,82	2023-03-21	7 792 000
Nordea Hypotek AB	2,72	2025-04-16	10 269 296
Nordea Hypotek AB	3,84	2023-12-20	4 927 224
Nordea Hypotek AB	4,03	2025-09-17	11 000 000
			33 988 520
Kortfristig del av långfristig skuld			12 874 348

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 19 969 980 kr.

Not 11 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Personskatt	38 909	30 633
Sociala avgifter	21 428	16 041
	60 337	46 674

Skogås

Inger Schwartz
Ordförande

Anna-Carin Grabert

Ulf Geijerman

Werner Hjortsberg

Vår revisionsberättelse har lämnats
Ess2 Redovisning & Revision AB

Emelie Söderlund
Auktoriserad revisor