

Årsredovisning för
Brf Skogsharen 1
769626-5706

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-11
Underskrifter	12

Handwritten signatures in blue ink:
JK raf
Z ym
SS

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Skogsharen 1, 769626-5706, med säte i Norrtälje får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening och har till sitt ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 2/10-15 fastigheten Haren 2 i Norrtälje kommun. Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i 5 våningar om totalt 38 bostadsrätter. Fastigheten ägs i sin helhet, inklusive tomtmark, av föreningen och tomtmarken har en areal på ca 3300 kvm.

Lägenhetsfördelning :

12 st 2 rum och kök
18 st 3 rum och kök
1 st 3,5 rum och kök
6 st 4 rum och kök
1 st 5 rum och kök

Den totala boytan är 2955 kvm.

Till föreningens disposition har funnits 29 garageplatser i källarplanet.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Söderberg & Partner inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen. Försäkringen omfattar också kollektivt bostadstillägg för samtliga lägenheter.

Styrelsen

Styrelsen har under året bestått av följande ledamöter:
Ordförande Katharina Hending (ekonomiansvarig)
Vice ordförande Tommy Jansson, (information/hemsida, p-platser mm)
Hjördis Mellberg (ekonomi)
Roine Fredriksson (fastighetsfrågor)
Yvonne Jonsson (sekreterare)
Anne-Christine Westlund (suppleant)
Stephan Englund (suppleant)

Under verksamhetsåret har Styrelsen haft 11 ordinarie styrelsemöten.

Valberedning Håkan Melin och Eivor Willberg.

Revisor Alexandra Lindqvist, Hammarbergs & Lindqvists revisionsbyrå



Väsentliga händelser under räkenskapsåret Händelser under verksamhetsåret 2023

Några åtgärder som framkom vid 5-årsbesiktningen (augusti 2021) av fastigheten har det arbetats med under verksamhetsåret och dessa skall slutföras under nästkommande verksamhetsår. Ansvarig för dessa åtgärder är Credentia.

Föreningen har under året erhållit statligt stöd i form av Elstöd (48.353SEK).

Fortsatt översyn av armatur i trapphus och förråd samt byte till lågenergilampor har genomförts.

Genomgång av leverantörsavtal har genomförts.

Genomgång och uppdatering av föreningens dokument (Arbetsordning för styrelsen, Systematiskt brandskydd, A-Ö information och regler) har genomförts.

Förvaltning

Föreningen har avtal med VIND Redovisning (f.d. Ekonomiservice) i Norrtälje gällande ekonomisk förvaltning. Avtalet löper tillsvidare.

Föreningen har avtal med Sweax fastighetsservice gällande fastighetsskötsel och trappstädning. Avtalet löper tillsvidare.

Gemensamhetsanläggningar

Kv Harens Samfällighetsföreningen registrerades hos lantmäteriet juni 2019 och Brf Skogsharen 1 ingår tillsammans med tre övriga föreningar i gemensamhetsanläggningar avseende gård, garage, gästlägenhet, styrelserum samt servitut angående ledningar och dagvatten. Brf Skogsharen 1 har en ordinarie ledamot och en suppleant i Samfällighetsföreningens styrelse.

Fastighetens tekniska status

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital.

Fonderade medel skall täcka planerat underhåll i fastigheten. Styrelsen fastställde en långsiktig underhållsplan under första kvartalet 2019. Det finns inget planerat underhåll för de närmaste 10 åren.

Årliga kontroller genomförs på den tekniska utrustningen såsom värmesystem och hissar och vid ev fel åtgärdas dessa omedelbart. Dessa åtgärder budgeteras särskilt och är inte föremål för finansiering genom uttag ur underhållsfonden. Ventilationssystemet kontrolleras vart 6:e år genom en s k OVK-besiktning (obligatorisk ventilationskontroll).

Fastighetens långsiktiga värde

Bevarandet av fastighetens långsiktiga värde förutsätter att planerade framtida underhållsåtgärder till sin huvuddel kan genomföras inom ramen för de medel som avsatts i underhållsfonden och vid behov genom höjda månadsavgifter.

Föreningens ekonomi

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade i Stadshypotek (Handelsbanken) till följande villkor:

	Ursprungligt lånebelopp	Räntesats	Utbetalt datum	Bundet till	Lånebelopp 2023-12-31	Amortering år 2023
Lån 1	8 843 333	2,54%	2019-04-30	Apr-2027	8 710 685	88 432
Lån 2	8 843 333	1,21%	2016-04-01	Apr-2025	8 093 333	300 000
Lån 3	8 819 710	2,32%	2016-04-01	Apr-2024	8 488 974	47 248

Årsavgifter

Årsavgifterna har höjts med 10% under 2023 (5% 1/1 och 5% 1/4).

Prognosticerat bokföringsmässigt resultat

Det prognosticerade resultatet för de kommande åren överensstämmer med det prognosticerade kassaflödet med avdrag för avskrivningar på 805 tkr/år.

RF
Yi Ym

Övrigt

Fastighetsskatt

Fastigheten beskattas som en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten färdigställdes 2016 och har deklarerats som färdig hos Skattemyndigheten. Fastigheten har åsatts värdeår 2016.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 59 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har två överlåtelser skett. Ingen andrahandsuthyrning har skett under 2023. Under året har föreningen inte haft några anställda.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 585 052	2 406 758	2 411 763	2 358 326
Resultat efter finansiella poster	111 092	-131 079	106 063	103 597
Soliditet, %	77	77	77	76
Årsavgift per kvm uppl med bostadsrätt	768	-	-	-
Skuldsättning per kvm	8 559	-	-	-
Skuldsättning per kvm uppl med bostadsrätt	8 559	-	-	-
Sparande per kvm	314	-	-	-
Räntekänslighet	11	-	-	-
Energikostnad per kvm	184	-	-	-
Årsavg andel i % av totala rörelseintäkter	86	-	-	-

I enlighet med BFNAR 2023:1 har några nya nyckeltal lagts till. De nya nyckeltalen visas endast för år 2023.

Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	86 635 000	1 148 000	-386 426
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			
Avsättning till fond för yttre underhåll		238 000	-238 000
Årets resultat			111 092
Vid årets slut	86 635 000	1 386 000	-513 334

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, -513 334 kronor disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	-624 426
årets resultat	111 092
Totalt	-513 334
disponeras för	
Avsättning till yttre reparationsfond	238 000
balanseras i ny räkning	-751 334
Summa	-513 334

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Handwritten signatures and initials: A large signature at the top right, a blue checkmark, and initials 'Gj' and 'Kef' at the bottom right.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	2 585 052	2 406 758
Övriga rörelseintäkter	3	52 303	8 622
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		2 637 355	2 415 380
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-995 537	-1 041 841
Övriga externa kostnader	5	-119 187	-121 337
Personalkostnader	6	-84 318	-82 658
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-816 383	-816 383
Summa rörelsekostnader		-2 015 425	-2 062 219
Rörelseresultat		621 930	353 161
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 999	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-517 837	-484 240
Summa finansiella poster		-510 838	-484 240
Resultat efter finansiella poster		111 092	-131 079
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		111 092	-131 079
Skatter			
Årets resultat		111 092	-131 079





Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	110 077 500	110 882 500
Inventarier, verktyg och installationer	10	56 920	68 303
Summa materiella anläggningstillgångar		110 134 420	110 950 803
Summa anläggningstillgångar		110 134 420	110 950 803
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	2 413
Övriga fordringar		48 734	23 320
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	9 057	25 266
Summa kortfristiga fordringar		57 791	50 999
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 173 708	2 698 944
Summa kassa och bank		3 173 708	2 698 944
Summa omsättningstillgångar		3 231 499	2 749 943
SUMMA TILLGÅNGAR		113 365 919	113 700 746

DK
 P Kef
 Yj Jm

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		86 635 000	86 635 000
Fond för yttre underhåll		1 386 000	1 148 000
Summa bundet eget kapital		88 021 000	87 783 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-624 426	-255 347
Årets resultat		111 092	-131 079
Summa fritt eget kapital		-513 334	-386 426
Summa eget kapital		87 507 666	87 396 574
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	16 415 586	25 292 992
Summa långfristiga skulder		16 415 586	25 292 992
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	8 877 406	435 680
Leverantörsskulder		99 637	49 395
Skatteskulder		46 360	42 880
Övriga skulder		-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	419 264	483 225
Summa kortfristiga skulder		9 442 667	1 011 180
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		113 365 919	113 700 746

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature at the top right and initials 'Kef', 'Gj', and 'Jm' below it.

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	111 092	-131 079
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	816 383	816 383
	<u>927 475</u>	<u>685 304</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	927 475	685 304
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-6 792	16 487
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-10 240	124 562
Kassaflöde från den löpande verksamheten	910 443	826 353
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-435 680	-391 464
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-435 680	-391 464
Årets kassaflöde	474 763	434 889
Likvida medel vid årets början	2 698 944	2 264 055
Likvida medel vid årets slut	3 173 707	2 698 944

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature at the top right and several smaller initials below it.

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

From år 2023 så har förenklingsregeln avseende periodiseringar tillämpats. Det innebär att föreningen inte längre periodiserar återkommande förutbetalda kostnader och upplupna kostnader.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120
-Inventarier, verktyg och installationer	10

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader

Soliditet

$(\text{Totalt eget kapital} + (100\% - \text{aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver})) / \text{Totala tillgångar}$

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt

Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt

Skuldsättning per kvm

Räntebärande skulder / totala kvm

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt

Räntebärande skulder / kvm upplåten med bostadsrätt

Sparande per kvm

Justerat resultat / totala kvm

Räntekänslighet

Räntebärande skulder / årsavgifter

Energikostnad per kvm

Kostnad för värme, el och vatten / totala kvm

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter / total rörelseintäkt



Not 2 Nettoomsättning

Specifikation nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter	2 240 073	2 057 148
Garage, p platser	313 200	315 900
Debitering vatten	29 413	39 388
Förråd	2 400	2 200
Avgår: moms på vattendebitering		-7 878
Summa	2 585 086	2 406 758

I årsavgiften ingår värme och kallvatten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Pantsättnings- och överlåtelseavgifter	3 150	1 208
Övriga ersättningar	800	7 414
Erhållna bidrag, elstöd	48 353	
Summa	52 303	8 622

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ei	151 306	195 662
Värme	91 554	107 369
Vatten	261 647	247 659
Avgår: moms på vattendebitering	-5 581	-7 878
Städning och renhållning	62 764	64 682
Reparation och underhåll	14 762	55 554
Hissar	52 034	42 945
Samfälligheten	176 419	164 003
Fastighetskatt	23 180	27 014
Försäkringspremier	61 912	40 649
Fastighetskötsel	103 180	100 973
Kabel TV & datakommunikation	2 360	3 209
Totalt	995 537	1 041 841

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Förbrukningsinventarier		13 201
Förbrukningsmaterial	27 792	18 376
Kameral förvaltning	63 406	54 890
Revisionsarvode	63	9 625
Övriga främmande tjänster	10 397	8 328
Övriga kostnader	17 529	16 917
Summa	119 187	121 337

R

7
yi
ym
Kef

Not 6 Anställda och personalkostnader

Personal

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Medelantalet anställda	-	-
Summa	-	-

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvode	75 000	75 000
Sociala kostnader	6 518	7 658
Summa	81 518	82 658

Not 7 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader och mark	805 000	805 000
Inventarier, verktyg och installationer	11 383	11 383
Summa	816 383	816 383

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader, övriga	517 837	484 240
Summa	517 837	484 240

Not 9 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	116 115 000	116 115 000
	116 115 000	116 115 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 232 500	-4 427 500
-Årets avskrivning enligt plan	-805 000	-805 000
	-6 037 500	-5 232 500
Redovisat värde vid årets slut	110 077 500	110 882 500
Taxeringsvärde byggnader:	64 318 000	64 318 000
Taxeringsvärde mark:	11 200 000	11 200 000
Vid årets slut	75 518 000	75 518 000

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'R' and other illegible marks.

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	113 835	113 835
Vid årets slut	113 835	113 835
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-45 532	-34 149
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-11 383	-11 383
Vid årets slut	-56 915	-45 532
Redovisat värde vid årets slut	56 920	68 303

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetald försäkring	-	13 913
Debitering vatten kvartal 4	10 000	11 353
Summa	10 000	25 266

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut


	2023-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betals inom ett år från balansdagen	8 481 765
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas mellan ett och fem år från balansdagen	16 811 227
	25 292 992

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	29 530 000	29 530 000
	29 530 000	29 530 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda avgifter	251 171	225 656
Upplupen ränta	85 738	86 899
El december		54 216
Fjärrvärme december		15 516
Sophämtning		6 938
Styrelsearvode	74 800	75 000
Sociala kostnader styrelsearvode	7 555	9 000
Revision		10 000
Summa	419 264	483 225



 A handwritten signature is present at the bottom right of the page. Below it, there are blue handwritten initials: a large '7', 'KA', and 'yi' followed by a signature-like mark.

Underskrifter

Norrtälje 2024- 04-23



Katharina Hending
Styrelseordförande



Tommy Jansson



Roine Fredriksson



Hjärdís Mellberg



Yvonne Jonsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2024- 04-26



Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor