

Bostadsrättsföreningen Skogslärkan

Org.nr: 769634-4832

Årsredovisning 2023

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	12



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skogslärkan, organisationsnummer 769634-4832, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens säte är i Stockholms kommun.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Fastighetsavgift

Fastigheterna är befriad från kommunal fastighetsavgift i 15 år räknat från värdeår 2021.

Ekonomi

Avskrivningar görs på föreningens fastighetsbestånd med 1 procent av värdet per år. Detta är endast en bokföringsmässig post och är ej är likviditetspåverkande. Årets resultat före avskrivningar landar på 154 tkr och årets resultat efter avskrivningar -540 tkr.

Försäkring

Styrelsen har tecknat fastighetsförsäkring via Bostadsrätterna med Folksam som försäkringsgivare.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-14 .

På stämman deltog 15 medlemmar.

Extra stämma hölls 2023-07-05 .

På stämman deltog 13 medlemmar.

Vid extrastämman beslutades om förslag till nya stadgar. .

Styrelse

Ordförande	Niklas Larsson
Kassör	Dennis Wåhlstrand
Sekreterare	Joakim Weidenius
Ledamot	Marcus Lannfjäll
Ledamot	Veronika Matamala
Ledamot	Patrik Stark
Suppleant	Alexi Matamala

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.
Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna.

Revisor

Auktoriserad revisor Jenny Cermén
Auktoriserad Revisor

Valberedning

Valberedningen har bestått av Rikard Andersson
sammankallande, och Amanda Weidenius.

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Eldtången 2 Eldtången 11 Eldtången 17 Eldslukaren 9-10 Eldslukaren 20-24

Föreningens adresser:

Stormansvägen 8A, 8B, 10A, 10B, 12A, 12B, 14A, 14B, 16A, 16B, 18A, 18B, 20A och 20B.

Väsjövägen 9A, 9B, 19A och 19B.

Nordmannavägen 10B och 10C.

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
5 rok	20	2 862
Summa		

Totalyta (m²): 2 862

Förvaltning

Avtal

Ekonomisk Förvaltning

Snöröjning

Leverantör

Delagott Förvaltning AB

Stockholms markpartner AB

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2023-12-04

Underhållsplanens tidshorisont: 100 år

Nedanstående större åtgärder har genomförts eller planeras i närtid:

Åtgärd	År	Kommentar
2-årsbesiktning av lägenheter	2022	2-årsbesiktning av lägenheter
Översyn av föreningens vägar	2023	Ifyllnad av grus och utjämning
Ev. asfaltering av vägar	2024	För de mest utsatta ytorna

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ett av föreningens lån löpte ut den 28 december 2023. Lånet lades om bundet på 3 år med en räntesats om 3,44 procent. Som en följd av detta har månadsavgiften höjts med start från och med den 1 januari 2024. Ny månadsavgift uppgår till 6 995 kr. Det obligatoriska tillägget för vatten- och avfallshantering om 750 kr/månad kvarstår oförändrat. Styrelsens bedömning är att månadsavgiften nu ligger på en nivå som är anpassad för nuvarande ränteläge och inga nya avgiftshöjningar är planerade framöver.

Medlemsinformation

40 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att 1 bostadsrätter har överlåtits.

4 medlemmar har utträtt ur föreningen.

4 medlemmar har upptagits.

20 bostadsrätter

40 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	1 604	1 151	1 167	220
Resultat före avskrivningar	154	534	82	-205
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 540	- 161	- 612	- 205
Soliditet ¹ , %	75	75	75	73
Räntekänslighet	24	30	29	115
Skuld/kvm bostadsrättsyta	11 877	11 912	11 912	11 912
Skuldsättning / kvm totalyta	11 877	11 912	11 912	11 912
Energikostnad/kvm totalyta	32	38	20	12
Sparande/kvm totalyta	54	197	29	-72
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	497	402	408	77
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	88	97	100	105

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 0 kronor.

Amortering har ej gjorts under 2023. Medel har i stället sparats för planerat underhåll under 2024.

Amortering planeras under 2024 motsvarande årlig snittkostnad av underhållsbehovet över 10 år. Medel för det underhållsbehov som föreligger tidigare än 10 år sparas till bankkonto.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	80 000 000	21 850 029	136 000	- 724 891	- 160 968	101 100 170
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll			106 560	-106 560		0
Balanseras i ny räkning				- 160 968	160 968	0
Årets resultat					- 540 277	- 540 277
Belopp vid årets utgång	80 000 000	21 850 029	242 560	- 992 419	- 540 277	100 559 893

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 992 419
Årets resultat	- 540 277
Totalt	- 1 532 696

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	136 000
Balanseras i ny räkning	- 1 668 696
Totalt	- 1 532 696

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2023	2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	1 603 739	1 151 219
Övriga rörelseintäkter	3	17 795	35 452
Summa Rörelseintäkter		1 621 534	1 186 671
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-361 369	-253 897
Administration och förvaltning	5	-150 820	-214 392
Avskrivningar		-694 605	-694 605
Summa Rörelsekostnader		-1 206 794	-1 162 894
RÖRELSERESULTAT		414 740	23 777
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 261	368
Räntekostnader och liknande resultatposter		-964 278	-185 113
Summa Finansiella poster		-955 017	-184 745
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-540 277	-160 968
RESULTAT FÖRE SKATT		-540 277	-160 968
ÅRETS RESULTAT		-540 277	-160 968

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	133 858 195	134 552 800
Summa materiella anläggningstillgångar		133 858 195	134 552 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		133 858 195	134 552 800
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1	5
Övriga fordringar		0	474
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		18 049	15 667
Summa kortfristiga fordringar		18 050	16 146
Kassa och bank			
Kassa och bank		947 828	774 464
Summa kassa och bank		947 828	774 464
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		965 878	790 610
SUMMA TILLGÅNGAR		134 824 073	135 343 410

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		101 850 029	101 850 029
Fond för yttre underhåll		242 560	136 000
Summa bundet eget kapital		102 092 589	101 986 029
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-992 419	-724 891
Årets resultat		-540 277	-160 968
Summa fritt eget kapital		-1 532 696	-885 859
SUMMA EGET KAPITAL		100 559 893	101 100 170
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	21 996 000	23 992 000
Summa långfristiga skulder		21 996 000	23 992 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	11 996 000	10 000 000
Leverantörsskulder		25 265	67 182
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		246 915	184 058
Summa kortfristiga skulder		12 268 180	10 251 240
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		134 824 073	135 343 410

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	414 741	23 777
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	694 605	694 605
Summa	1 109 346	718 382
Erhållen ränta	9 261	368
Erlagd ränta	-964 278	-185 113
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	154 328	533 637
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-1 904	-16 138
Förändring av rörelseskulder	20 940	-197 999
Kassaflöde från den löpande verksamheten	173 364	319 500
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring av upplåtelseavgifter		19
Kassaflöde från investeringsverksamheten		19
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering		-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-100 000
Årets kassaflöde	173 364	219 519
Likvida medel vid årets början	774 464	554 945
Likvida medel vid årets slut	947 828	774 464

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Resultatet redovisas fortsatt i en kostnadsslagsindelad resultaträkning. Nya benämningar på poster har införts från 2020 och jämförelsetalen har räknats om för att harmonisera de nya posterna.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	100 år

Not 2. Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	1 423 740	1 151 219
Övriga hyresintäkter	0	0
Övriga intäkter	180 000	0
Totalt nettoomsättning	1 603 740	1 151 219

I föreningens avgift ingår uppvärmning, vatten och sophämtning.

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Vidarefakturerade kostnader	17 750	4 600
Försäkringsersättningar	0	12 885
Övriga ersättningar och intäkter	45	17 967
Totalt övriga rörelseintäkter	17 795	35 452

Övriga ersättningar och intäkter avser återbetalning från rättskyddet för advokatkostnader

Not 4. Operativ drift och underhåll

	2023	2022
Vatten och avlopp	92 567	107 875
Sophämtning	53 490	54 208
Markskötsel	64 894	5 506
Snöröjning/sandning	65 156	50 500
Jouravtal	6 368	6 368
Reparationer	61 475	0
Underhåll	17 420	29 440
Totalt operativ drift och underhåll	361 369	253 897

Not 5. Administration och förvaltning

	2023	2022
Medlems- och föreningsavgifter	4 580	4 580
Arvode ekonomisk förvaltning	31 368	31 368
Revisionsarvode	19 125	15 875
Redovisningskostnader	0	7 750
Webbsida	1 721	1 696
Försäkringar	51 765	27 418
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	15 508	0
Konsultarvode	17 750	115 000
Bankkostnader	3 032	3 071
Övriga administrativa kostnader	0	549
Övriga kostnader	5 971	7 085
Totalt administration och förvaltning	150 820	214 392

Not 6. Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	69 460 507	69 460 507
Anskaffningsvärde mark	66 481 503	66 481 503
Utgående anskaffningsvärden	135 942 010	135 942 010
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 1 389 210	- 694 605
Årets avskrivningar	- 694 605	- 694 605
Utgående avskrivningar	-2 083 815	-1 389 210
Utgående redovisat värde	133 858 195	134 552 800
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	46 599 000	46 599 000
Taxeringsvärde mark	20 144 000	20 144 000
	66 743 000	66 743 000

Not 7. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
SEB 44687410	2026-12-28	3,44 %	10 000 000	10 000 000
SEB 45197026	2024-12-28	3,75 %	11 996 000	11 996 000
SEB 47372100	2025-12-28	3,70 %	11 996 000	11 996 000
Summa skulder till kreditinstitut			33 992 000	33 992 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-11 996 000	-10 000 000
			21 996 000	23 992 000

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank

Not 8. Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	52 946 570	52 946 570
Summa:	52 946 570	52 946 570

Underskrifter

Ort och datum enligt vår digitala signatur

Niklas Larsson

Dennis Wåhlstrand

Joakim Weidenius

Marcus Lannfjäll

Veronika Matamala

Patrik Stark

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt vår digitala signatur -

Jenny Cermén
Auktoriserad Revisor

Följande handlingar har undertecknats den 12 mars 2024



Årsredovisning Bostadsrättsföreningen
Skogslärkan 2024-03-05 V2.pdf

(323984 byte)
SHA-512: 404e8a0f6c1484848aac6dc5ad9de4e2ea60
67baa66ac3590ca3982d51a071bf8d98ec110cbd4e30dd
3c3e3740dc4e6eb335c81202e778ef0d7b29856cbcf77

Underskrifter

2024-03-06 08:35:15 (CET)



Hans Joakim Weidenius

joakimweidenius@gmail.com 198311160355
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-03-06 08:06:57 (CET)



Lars Åke Dennis Wahlstrand

dennis.wahlstrand@gmail.com 198803243370
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-03-06 22:16:18 (CET)



Marcus Daniel Lannfjäll

marcus.lannfjall@hotmail.com 198412110077
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-03-07 15:47:27 (CET)



Niklas Larsson

rinolf@hotmail.com 198504170252
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-03-06 09:57:04 (CET)



Patrik Stark

puttesmejll@hotmail.com 198012298637
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-03-11 19:19:48 (CET)



Veronika Matamala

veronika.matamala@gmail.com 199103204963
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-03-12 11:04:25 (CET)



Jenny Cermén

jenny.cermen@hhrevision.se 198107080163
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



2023 Årsredovisning Bostadsrättsföreningen Skogslärkan 2024 03 05 V2

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

5ed60e6a357e51482200b73c36a161ddd9aa1c902b74135cb00d199866111d161c1a44790acd33257d64e29ffbb832933d93404576b76f03feaf03d98be05ae0



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holiändargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.