

Bostadsrättsföreningen Skogslärkan

Org.nr: 769634-4832

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	13



 **Delagott**
FÖRVALTNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skogslärkan, organisationsnummer 769634-4832, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. 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.

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 uppgår till -491 tkr, vilket är en betydande förbättring jämfört med det budgeterade underskottet på -920 tkr. Exklusive avskrivningar uppvisar föreningen ett positivt resultat på 258 tkr för 2024.

Försäkring

Styrelsen har fortsatt fastighetsförsäkringen via Bostadsrätterna med Folksam som försäkringsgivare.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-11.
På stämman deltog 9 medlemmar.

Styrelse

Ordförande	Robin Tom Håkansson Wibom
Ledamot	Carl Runemar
Ledamot	Joakim Weidenius
Ledamot	Mattias Wilhelmsson
Ledamot	Marcus Lannfjäll
Ledamot	Niklas Sandberg

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.
Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna.

Revisor

Auktoriserad revisor Jenny Cermén
Hellström & Hjelm Revision AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Amanda Weidenius och Rikard Andersson.

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 m²
5 rok	20	2 862
Summa		

Totalyta (m²): 2 862

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning	Delagott Förvaltning AB
Snöröjning	Stockholms Markpartner AB

Genomförda större underhålls- och
investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2024-12-30
Underhållsplanens tidshorisont: 100 år

Nedanstående större åtgärder har genomförts eller planeras i närtid:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Asfaltering av föreningens vägar	2024	Stormansvägen och Nordmannavägen

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ett av föreningens lån löpte ut den 28 december 2024 ifrån SEB. Lånet lades om från en tidigare 2 år bundet med en räntesats om 3,44%, till ett Stibor 90 dagar med 1 år löptid med en räntesats om 3,19%. Detta gjordes utifrån de förutsättningar och marknadsläget som fanns i samband med förnyelsen av lånet.

Som en positiv effekt av lägre ränteutgifter, samt en förbättrad ekonomi i sin helhet för föreningen, kommer styrelsen under kvartal 1 2025 att utvärdera en sänkning av månadsavgiften. Det obligatoriska tillägget för vatten- och avfallshantering om 750 kr/månad kommer att kvarstå oförändrat.

Medlemsinformation

40 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har medlemsväxling skett i samband med att 6 bostadsrätter har överlåtits.
12 medlemmar har utträtt ur föreningen.
12 medlemmar har upptagits till föreningen.

20 bostadsrätter

40 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	1 859	1 604	1 151	1 167
Resultat före avskrivningar	258	154	534	82
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 491	- 540	- 161	- 612
Soliditet ¹ , %	74	75	75	75
Räntekänslighet	20	24	30	29
Skuld/kvm bostadsrättssyta	11 939	11 877	11 912	11 912
Skuldsättning / kvm totalyta	11 939	11 877	11 912	11 912
Energikostnad/kvm totalyta	47	32	38	20
Sparande/kvm totalyta	90	54	197	29
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	587	497	402	408
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	90	88	97	100

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 172 250 kronor.
Amortering under 2024 motsvarande den årliga snittkostnaden av underhållsbehovet över 10 år. Medel för det underhållsbehov som föreligger tidigare än 10 år sparas till bankkonto.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning, tkr

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster, tkr

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet %

Justerad eget kapital i procent av balansomslutning.

Räntekänslighet %

Visar i procent hur mycket föreningen behöver höja avgiften om räntan på lånen ökar med en procentenhet för att upprätthålla nuvarande sparande för framtida underhåll och investeringar.

Skuld/kvm bostadsrättsyta

Totala räntebärande skulder genom bostadsrätternas yta.

Skuld/kvm totalyta

Totala räntebärande skulder genom fastighetens totalyta.

Energikostnad/kvm totalyta

Totala kostnaderna för värme, vatten och el per kvm totalyta.

Sparande/kvm totalyta

Uttrycker det löpande överskottet per kvadratmeter totalyta och återspeglar föreningens ackumulerade likvida medel från den löpande driften under räkenskapsåret. För att ge en klar bild exkluderas avskrivningar (som ej påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll från redovisningen.

Årsavgift/kvm bostadsrättsyta

Årsavgift per kvadratmeter (kvm) bostadsrättsyta är den årliga avgift som bostadsrättsinnehavare betalar för varje kvadratmeter av sin bostadsrättslägenhet.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter är den procentuella andelen av årsavgifterna i förhållande till de totala intäkterna från verksamheten under ett årsredovisningsår.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat för 2024, vilket huvudsakligen beror på räntekostnader samt avskrivningar på föreningens tillgångar. Om avskrivningarna exkluderas, uppvisar föreningen ett positivt resultat på 258 tkr för året.

Räntekostnaderna för 2024 uppgår till 1 245 tkr, vilket är en ökning jämfört med 964 tkr under 2023.

Avskrivningarna är en bokföringsmässig post som speglar tillgångarnas årliga värdeminskning och innebär ingen faktisk påverkan på föreningens likvida medel.

Förändringar i eget kapital

	Förlags- insatser	Upplåtelseavgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	80 000 000	21 850 029	242 560	- 992 419	- 540 277	100 559 893
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll			136 000	-136 000		0
Balanseras i ny räkning				-540 277	540 277	0
Årets resultat					-490 540	-490 540
Belopp vid årets utgång	80 000 000	21 850 029	378 560	- 1 668 696	- 490 540	100 069 353

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 1 668 696
Årets resultat	- 490 540
Totalt	- 2 159 236

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	136 000
Balanseras i ny räkning	- 2 295 236
Totalt	- 2 159 236

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	2	1 859 276	1 603 739
Övriga rörelseintäkter	3	12	17 795

Summa rörelseintäkter		1 859 288	1 621 534
------------------------------	--	------------------	------------------

RÖRELSEKOSTNADER

Operativ drift och underhåll	4	-225 768	-361 369
Administration och förvaltning	5	-140 731	-150 820
Avskrivningar		-748 405	-694 605

Summa rörelsekostnader		-1 114 904	-1 206 794
-------------------------------	--	-------------------	-------------------

RÖRELSERESULTAT

	744 384	414 740
--	----------------	----------------

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 173	9 261
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 245 097	-964 278

Summa finansiella poster		-1 234 924	-955 017
---------------------------------	--	-------------------	-----------------

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

	-490 540	-540 277
--	-----------------	-----------------

RESULTAT FÖRE SKATT

	-490 540	-540 277
--	-----------------	-----------------

ÅRETS RESULTAT

	-490 540	-540 277
--	-----------------	-----------------

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	134 185 783	133 858 195
Summa materiella anläggningstillgångar		134 185 783	133 858 195
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		134 185 783	133 858 195
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		19 673	18 049
Summa kortfristiga fordringar		19 674	18 050
Kassa och bank			
Kassa och bank		669 131	947 828
Summa kassa och bank		669 131	947 828
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		688 805	965 878
SUMMA TILLGÅNGAR		134 874 588	134 824 073

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		101 850 029	101 850 029
Fond för yttre underhåll		378 560	242 560
Summa bundet eget kapital		102 228 589	102 092 589
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 668 696	-992 419
Årets resultat		-490 540	-540 277
Summa fritt eget kapital		-2 159 236	-1 532 696
SUMMA EGET KAPITAL		100 069 353	100 559 893
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	9 708 000	21 996 000
Summa långfristiga skulder		9 708 000	21 996 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	24 461 750	11 996 000
Leverantörsskulder		388 962	25 265
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		246 523	246 915
Summa kortfristiga skulder		25 097 235	12 268 180
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		134 874 588	134 824 073

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	744 384	414 741
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	748 405	694 605
Summa	1 492 789	1 109 346
Erhållen ränta	10 173	9 261
Erlagd ränta	-1 245 097	-964 278
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	257 865	154 328
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-1 624	-1 904
Förändring av rörelseskulder	363 305	20 940
Kassaflöde från den löpande verksamheten	619 546	173 364
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar materiella anläggningstillgångar	-1 075 993	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 075 993	
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering	-172 250	0
Upptagna lån	350 000	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	177 750	0
Årets kassaflöde	-278 697	173 364
Likvida medel vid årets början	947 828	774 464
Likvida medel vid årets slut	669 131	947 828

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 kostnadsslagsindeldad 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
Markanläggningar	20 år

Not 2. Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	1 678 801	1 423 739
Pantsättningsavgifter	475	0
Övriga intäkter	180 000	180 000
Totalt nettoomsättning	1 859 276	1 603 739

I föreningens avgift ingår uppvärmning, vatten och sophämtning.

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Vidarefakturerade kostnader	0	17 750
Övriga ersättningar och intäkter	12	45
Totalt övriga rörelseintäkter	12	17 795

Not 4. Operativ drift och underhåll

	2024	2023
Vatten och avlopp	133 768	92 567
Sophämtning	58 401	53 490
Markskötsel	0	64 894
Snöröjning/sandning	26 188	65 156
Jouravtal	6 368	6 368
Reparationer	1 043	61 475
Underhåll	0	17 420
Totalt operativ drift och underhåll	225 768	361 369

Not 5. Administration och förvaltning

	2024	2023
Medlems- och föreningsavgifter	4 580	4 580
Arvode ekonomisk förvaltning	40 577	31 368
Revisionsarvode	19 750	19 125
Webbsida	2 059	1 721
Försäkringar	57 396	51 765
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	7 981	15 508
Konsultarvode	0	17 750
Bankkostnader	4 270	3 032
Övriga kostnader	4 118	5 971
Totalt administration och förvaltning	140 731	150 820

Not 6. Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	69 460 507	69 460 507
Anskaffningsvärde mark	66 481 503	66 481 503
Årets anskaffning markanläggningar	1 075 993	0
Utgående anskaffningsvärden	137 018 003	135 942 010
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 2 083 815	- 1 389 210
Årets avskrivningar	- 748 405	- 694 605
Utgående avskrivningar	-2 832 220	-2 083 815
Utgående redovisat värde	134 185 783	133 858 195
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 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
SEB 44687410	2026-12-28	3,44 %	9 854 000	10 000 000
SEB 45197026	2025-12-28	3,19 %	11 996 000	11 996 000
SEB 47372100	2025-12-28	3,70 %	11 996 000	11 996 000
SEB 48362516	2025-05-28	3,12 %	323 750	0
Summa skulder till kreditinstitut			34 169 750	33 992 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-24 461 750	-11 996 000
			9 708 000	21 996 000

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

Not 8. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	52 946 570	52 946 570
Summa:	52 946 570	52 946 570

Underskrifter

Ort Underskrifter enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Robin Tom Håkansson Wibom

Carl Runemar

Joakim Weidenius

Mattias Wilhelmsson

Marcus Lannfjäll

Niklas Sandberg

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Hellström & Hjelm Revision AB

Jenny Cermén
Auktoriserad Revisor

Följande handlingar har undertecknats den 24 maj 2025



Utkast Årsredovisning 2024 Brf Skogslärkan
2025-05-21.pdf

(338320 byte)
SHA-512: dac9b4856c281cc050fb75beecb27af4ee56d
e18871ae452e3de3cfe5712cf1759a9b06ab2e8d6eb6cd
96afd96ed44ed6cf5b6a7b504395cef1881a2d959410

Underskrifter

2025-05-23 15:17:01 (CET)



Carl Runemar

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

2025-05-23 15:02:47 (CET)



Hans Joakim Weidenius

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

2025-05-22 12:53:11 (CET)



Marcus Daniel Lannfjäll

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

2025-05-22 18:34:58 (CET)



Mattias Anders Gustav Wilhelmsson

mattias.wilhelmsson@outlook.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-22 13:46:23 (CET)



Niklas Sandberg

nickes.sandberg@gmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-22 15:20:36 (CET)



Robin Wibom

robin.t.wibom@gmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-24 13:14:57 (CET)



Jenny Cermén

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



Undertecknandet intygas av Assently



ÅR Skogslärkan

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:

04546b7272e88962e66603c5689d9770d2daed66c1c97b152418e4a54da0f8e4f7008b8e88c45039dd2918d69aa53b56b5160e85cdebc3780cc40e5a426e0188



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 handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.