Årsredovisning

för

Brf Skogsgläntan i Köping

778500-2325

Räkenskapsåret

2024



Byrå: LR Redovisning & Revision Arboga AB

e719531ecc1a9753710740f80cc832a3accc6a4ebae7ce9105dcfb27dfd8a15e

Guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen hittar du bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Den innehåller också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, vilket föreningsstämman beslutar om. Bostadsrättsföreningens förvaltningsberättelse måste dessutom innehålla information om den är ett äkta privatbostadsföretag (benämns vanligtvis äkta förening) eller om den klassas som oäkta. Informationen är avgörande för medlemmar då detta bland annat påverkar beskattningen av säljarens kapitalvinst vid en försäljning av bostadsrätten.

Resultaträkning

I resultaträkningen får du en överblick varifrån bostadsrättsföreningens intäkter kommer och vilka kostnader föreningen haft under året. När intäkterna överstiger kostnaderna går föreningen med vinst och på motsvarande sätt går föreningen med förlust om kostnaderna överstiger intäkterna. Målsättningen i en bostadsrättsförening är inte höga vinster, utan föreningen ska i första hand använda sina medel för drift, investering och underhåll av föreningens fastigheter. Om en förening investerar i fastigheten påverkar inte detta resultatet samma år utan kostnaden fördelas över en längre tidsperiod via avskrivningar. 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 dess egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och sammanlagda vinster eller förluster.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Enkelt sammanfattat visar kassaflödesanalysen var bostadsrättsföreningen får sina pengar ifrån och hur de använts under året.

Noter

För att du som läsare ska få en bättre förståelse för de olika posterna i resultat- och balansräkningen finns noter.

När det finns en numrering bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Till exempel går det att få information om storleken av de investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är och vilken ränta de har. Löptiden på lånen, dvs när det är dags att omförhandla bostadsrättsföreningens lån, anges även den i not. Särskilt viktigt är det att kontrollera lånevillkoren i perioder där räntor förändras på grund av låg- eller högkonjunktur, eftersom detta kan komma att leda till avgiftshöjningar för medlemmarna.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition.

Nyckeltal för bostadsrättsföreningar - så tolkar du dem

Skuldsättning

Skuldsättning per kvadratmeter eller per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt är nyckeltalen som visar hur belånad föreningen är. I det första fallet räknas alla ytor som ger föreningen intäkter in i kvadratmetersumman, också till exempel hyresrätter och affärslokaler. I det andra räknas endast ytan i föreningens bostadsrätter. Ju lägre värde, desto bättre.

0 - 5 000 kr/kvm i skuld är mycket bra
5 000 - 10 000 kr/kvm är bra
10 000 - 15 000 kr/kvm är godtagbart om föreningens fastighet är i mycket gott skick
15 000 - 20 000 kr/kvm är en högt belånad bostadsrättsförening
20 000 kr/kvm eller mer är inte alls bra

Mycket handlar också om skicket på fastigheten. För nyproduktion eller en äldre förening som nyligen har genomfört stora underhåll, till exempel stambyte, takomläggning och dränering, går det att acceptera en lite högre skuldsättning. Detsamma gäller om föreningen har dolda tillgångar i hyresrätter, som kan säljas av i ett senare skede.

Sparande per kvadratmeter

Sparande per kvadratmeter ger en bild av föreningens förmåga att klara framtida underhållsbehov eller kostnadsökningar. För att få fram nyckeltalet delar man föreningens justerade resultat under ett år med dess totala yta (boytor och lokaler). Ju högre värde, desto bättre.

Avskrivningar, alltså fastigheternas värdeminskning, tas inte med i beräkningen. En förening som visar ett minusresultat på sista raden kan därför ändå visa plus i sitt sparande per kvadratmeter.

Över 250 kr/kvm är ett bra värde
150 - 250 kr/kvm är ett godtagbart värde
Under 150 kr/kvm är ett lågt värde

Det är bra att komma ihåg att föreningar också kan spara genom att amortera på sina lån, men att den typen av sparande inte syns i nyckeltalet.

Räntekänslighet

Räntekänslighet mäts i hur många procent årsavgifterna skulle behöva höjas om räntan på föreningens lån stiger med 1 procentenhet. Ju lägre värde, desto bättre.

0 - 6 % är ett bra värde
6 - 10 % är ett godtagbart värde
Mer än 10 % är ett värde som ger en varningssignal att en större avgiftshöjning kan komma att bli aktuell.

Det finns tyvärr föreningar där avgifterna inte har justerats upp över tid, trots att det borde ha gjorts, både på grund av inflationen och för att kunna amortera mer på föreningens lån. I sådana fall kan det bli tal om rejäla avgiftshöjningar om räntorna går upp.

Energikostnad per kvadratmeter

Energikostnad per kvadratmeter fås fram genom att dela föreningens totala energikostnad under ett år med dess totala yta (boytor och lokaler). I energikostnaden ingår föreningens kostnader för uppvärmning, el och vatten. Ju lägre värde, desto bättre.

0 - 200 kr/kvm är ett bra värde
200 - 250 kr per/kvm är ett godtagbart värde
Mer än 250 kr/kvm är ett värde som behöver tittas närmare på

Det här värdet kan svänga en del, beroende på energipriserna. För föreningar med hög förbrukning kan det bli tal om relativt dyra åtgärder för att minska energiläckaget och kostnaden, till exempel att byta isolering, fönster eller fasaden.

Årsavgiften per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Det här nyckeltalet visar hur mycket i avgift du får betala till föreningen för varje kvadratmeter av din bostadsrätt, per år. Ett lägre värde är ofta bättre för dig, men inte alltid.

0 - 800 kr/kvm är ett bra värde
800 - 1000 kr/kvm är ett godtagbart värde
Mer än 1000 kr/kvm är ett värde som behöver tittas närmare på

Här är skicket på föreningens fastigheter av betydelse för bedömningen. Dessutom kan geografi spela stor roll. I storstäder är det vanligare att bostadsrättsföreningar också har hyresintäkter och därför kan ha lägre avgifter.

Oftast är det så klart bra och attraktivt för dig som bostadsrättköpare med en låg årsavgift. Men sedan finns också det tidigare nämnda problemet med föreningar där avgifterna hållits onaturligt låga, på bekostnad av underhållet. Lägst behöver därför inte alltid vara bäst.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Förutom månadsavgifter från sina medlemmar kan en bostadsrättsförening ha rörelseintäkter i form av hyra från exempelvis affärslokaler, hyresrätter och parkeringsplatser i föreningens fastighet.

Det kan vara bra att ha en mix av olika intäkter, då avkastningen ofta är högre på hyresytorna. Samtidigt är det vanligt bland bostadsrättsföreningar, och inte vare sig konstigt eller ett varningstecken, att årsavgifterna är den enda intäkten och alltså utgör 100 procent av rörelseintäkterna.

I vissa fall kan också affärslokaler medföra risker. Om det handlar om en enda stor lokal, som är uthyrd till exempelvis en restaurang och ger en betydande intäkt till föreningen, kan det bli ekonomiskt besvärligt om verksamheten upphör.

e719531ecc1a9753710740f80cc832a3accc6a4ebae7ce9105dcfb27dfd8a15e

Styrelsen för Brf Skogsgläntan i Köping får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)
Fastigheten innehas med tomträtt.

Föreningen har sitt säte i Köping.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter		***Valda t.o.m. årsstämman***
Roger Nyman (Ordförande)		2026
Anette Björnfot		2026
Fredrik Peters		2025
Inga-Lisa Wretman		2025
Elias Zarins		2025
Styrelsesuppleanter		***Valda t.o.m. årsstämman***
Jimmy Bladh		2025
Arzu Hajiyeva		2025
Ordinarie revisorer		***Valda t.o.m. årsstämman***
Auktoriserad revisor Lisa Borgert Isaks	LR Revision Mora AB	2025
Föreningsrevisor Åke Blomqvist		2025
Valberedning		***Valda t.o.m. årsstämman***
Marjo Lohikoski		2025
Eva Söderberg		2025
Annica Sundh		2025
Jan Hellberg		2025

e719531ecc1a9753710740f80cc832a3accc6a4ebae7ce9105dcfb27dfd8a15e

Fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Skogsbrynet 1, 2, 3 och 4 i Köpings kommun. På tomterna har uppförts 12 st bostadshus med 263 st lägenheter och 25 lokaler, 8 st garagebyggnader samt parkeringsplatser.
Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i IF Skadeförsäkring.
Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget bekostas kollektivt av föreningen.



Underhåll

Föreningen arbetar sedan 2021 mot en antagen underhållsplan som sträcker sig 30 år framåt i tiden.

Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta
	Lägenheter	
19 st	1 rum och kök	
70 st	2 rum och kök	
147 st	3 rum och kök	
24 st	4 rum och kök	
3 st	5 rum och kök	
		20.260,0 m2
	Lokaler, garage och parkeringsplatser	
25 st	Lokaler	433,8 m2
94 st	Garageplatser	
251 st	Parkeringsplatser	

262 st lägenheter är upplåtna med bostadsrätt och en lägenhet är upplåten till områdeskontor.
Bostadshusen är uppförda 1967-1969.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Ekonomihuset Jan Wessén AB enligt avtal.
Fastighetsskötsel och viss administration har skötts av föreningen.
Från och med 2025 sköts den ekonomiska förvaltningen av LR Redovisning & Revision Arboga AB enligt avtal.

e719531ecc1a9753710740f80cc832a3accc6a4ebae7ce9105dcfb27dfd8a15e

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

1 januari 2024 höjdes årsavgiften för bostadsrätterna med 8 %. Hyran för förråd och lokaler höjdes med motsvarande.

Den 31 januari 2024 hölls en extra föreningensstämman där två nya ledamöter valdes in i föreningens styrelse. Denna kompettering var nödvändig då tre av ledamöterna som valdes vid stämman 2023 av olika anledningar valt att hoppa av styrelseuppdraget.

Ännu en extra föreningsstämma hölls 4 december eftersom nomineringen och valet av revisor på årsstämman tidigare under året visat sig ha formella brister.

Under året har 3 medlemsmöten anordnats med olika teman och ämnen. Erfarenheterna från mötena är att dessa är mycket uppskattade och ger tillfälle för medlemmar att ställa frågor till styrelsen och sinsemellan får möjligheter att utbyte idéer och tankar. Styrelsen får även en möjlighet att berätta om vad som görs på området i stort, men även informera lite mer i detalj om underhållsplan, ekonomi, föreningens utveckling och framtid.

Under hösten har samtliga "gropar" för vatten- och värmeanslutningar till husen inventerats och dokumenterats. Med materialet som grund beslutades om om- och tillbyggnad av fundamenten till groparna samt isolering av alla rör i groparna som ansluter till husen, ett arbete som slutfördes enligt plan innan kylan kom.

Flerårsöversikt (Kr)	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**
Nettoomsättning	15 551 521	14 482 863	13 486 186	13 519 781	13 517 473
Resultat efter finansiella poster	2 345 120	399 169	494 396	786 319	1 578 809
Soliditet (%)	33	27	26	25	21
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	692	640	593	593	593
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	912	939	0	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	931	931	968	996	1 112
Sparande per kvm (kr/kvm)	212	140	0	0	0
Räntekänslighet (%)	1	1	0	0	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	227	0	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	88	0	0	0	0
Saldo yttre reparationsfond	1 793 373	1 493 373	1 006 373	772 123	285 123
Reservering yttre reparationsfond	300 000	300 000	487 000	487 000	285 123

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	287 261	1 493 373	6 115 649	399 169	**8 295 452**
Disposition av föregående års resultat:			399 169	-399 169	**0**
Avsättning till fond för yttre underhåll		300 000	-300 000		**0**
Årets resultat				2 345 120	**2 345 120**
Belopp vid årets utgång	**287 261**	**1 793 373**	**6 214 818**	**2 345 120**	**10 640 572**

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	6 214 819
Reservering till yttre underhållsfond	300 000
årets vinst	2 345 120
	8 859 939
disponeras så att	
i ny räkning överföres	8 859 939
	8 859 939

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	3	15 551 521	14 483 262
Övriga intäkter		337 883	903 891
		15 889 404	**15 387 153**
Rörelsens kostnader			
Reparationer/underhåll	4	-1 184 763	-2 518 707
Fastighetsavgift/skatt		-364 300	-364 300
Driftskostnader	5	-5 671 255	-5 276 367
Övriga kostnader	6	-1 746 408	-2 006 431
Personalkostnader	7, 8	-1 636 073	-1 476 624
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 060 510	-2 459 407
		-12 663 309	**-14 101 836**
Rörelseresultat		**3 226 095**	**1 285 317**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 126	2 373
Räntekostnader och liknande resultatposter		-883 101	-888 521
		-880 975	**-886 148**
Resultat efter finansiella poster		**2 345 120**	**399 169**
Resultat före skatt		**2 345 120**	**399 169**
Årets resultat		**2 345 120**	**399 169**

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	26 870 135	28 930 645
Inventarier, verktyg och installationer	10	0	0
		26 870 135	**28 930 645**
Summa anläggningstillgångar		**26 870 135**	**28 930 645**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		151 747	138 840
Övriga fordringar		88 821	111 270
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		158 805	307 514
		399 373	**557 624**
Kassa och bank		4 731 837	1 084 560
Summa omsättningstillgångar		**5 131 210**	**1 642 184**
SUMMA TILLGÅNGAR		**32 001 345**	**30 572 829**

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		287 261	287 261
Fond för yttre underhåll		1 793 373	1 493 373
		2 080 634	**1 780 634**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		6 214 819	6 115 650
Årets resultat		2 345 120	399 169
		8 559 939	**6 514 819**
Summa eget kapital		**10 640 573**	**8 295 453**
Långfristiga skulder	11		
Skulder till kreditinstitut	13	1 952 573	18 852 513
Summa långfristiga skulder		**1 952 573**	**18 852 513**
Kortfristiga skulder	11		
Skulder till kreditinstitut		16 922 649	585 608
Förskott från kunder		53 500	11 773
Leverantörsskulder		677 538	1 099 087
Aktuella skatteskulder		0	7 583
Övriga skulder		169 715	212 878
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 584 797	1 507 934
Summa kortfristiga skulder		**19 408 199**	**3 424 863**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**32 001 345**	**30 572 829**

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	15	3 226 094	1 285 317
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	16	2 060 510	2 459 407
Erhållen ränta		2 126	2 373
Erlagd ränta		-883 101	-888 521
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**4 405 629**	**2 858 576**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-12 907	-117 775
Förändring av kortfristiga fordringar		171 158	-17 136
Förändring av leverantörsskulder		-421 549	601 094
Förändring av kortfristiga skulder		67 844	23 906
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**4 210 175**	**3 348 665**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-8 021 147
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**0**	**-8 021 147**
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-562 899	-585 608
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-562 899**	**-585 608**
Årets kassaflöde		**3 647 276**	**-5 258 090**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 084 560	6 342 651
Likvida medel vid årets slut		**4 731 836**	**1 084 561**

e719531ecc1a9753710740f80cc832a3accc6a4ebae7ce9105dcfb27dfd8a15e

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3. För att möjliggöra meningsfull jämförelse med föregående år har samtliga poster i resultaträkningen, balansräkningen, kassaflödesanalys samt noter räknats om för jämförelseåret.

I och med övergången till BFNAR 2012:1 (K3) har följande redovisningsprinciper ändrats i jämförelse med tidigare år: Avskrivning av byggnader.

Intäktsredovisning
Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar
Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Stomme och grund	1,00%
Stomkompletteringar/innerväggar	2,00%
Värme, sanitet	2,00%
El	2,50%
Inre ytskikt	6,67%
Fasad	2,00%
Fönster	2,00%
Köksinredning	3,33%
Yttertak	2,50%
Ventilation	4,00%
Styr- och övervakningssystem	6,67%
Övrigt	2,00%
Markanläggningar	10,00%
Maskingarage	4,00%
Cykelgarage	10,00%
Uteplatser	10,00%

e719531ecc1a9753710740f80cc832a3accc6a4ebae7ce9105dcfb27dfd8a15e

Komponentindelning
Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Skatter
Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

e719531ecc1a9753710740f80cc832a3accc6a4ebae7ce9105dcfb27dfd8a15e

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

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

Soliditet (%)
Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)
Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)
Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)
Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)
Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter
Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	58 506 000	58 506 000
	58 506 000	**58 506 000**

Not 3 Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	14 016 162	12 955 030
Hyror lokaler	130 993	130 898
Hyror garage och parkeringsplatser	732 855	745 719
Hyra trapphusförråd	35 767	39 888
Överlåtelseavgift	24 700	28 140
Pantsättningsavgift	6 146	9 408
Bredband	595 779	558 692
Övrigt	9 119	15 487
	15 551 521	**14 483 262**

I föreningens årsavgifter ingår värme och vatten.

Not 4 Reparationer/underhåll

	2024	2023
Fastighetsunderhåll, utvändigt	0	173 518
Fastighetsunderhåll, invändigt	4 641	32 104
Entré och trapphus	57 972	19 807
Lägenheter, underhåll	404 800	1 295 161
Undercentraler, värme, vatten och ventilation	221 780	333 439
Tvättstugor	55 239	199 597
Städning	424 743	395 434
Asfaltsytor, underhåll	0	28 376
Grönytor, underhåll	15 588	41 271
	1 184 763	**2 518 707**

Not 5 Driftskostnader

	2024	2023
Elektricitet	666 491	891 050
Fjärrvärme	2 660 235	2 448 335
Vatten	1 373 633	1 161 063
Renhållning o städning	146 774	0
Sophantering	455 873	445 063
Fastighetsförsäkring	368 249	330 856
	5 671 255	**5 276 367**

Not 6 Övriga kostnader

	2024	2023
Bevakning och parkeringskontroll	85 432	76 351
Förbrukningsinventarier	43 252	58 465
Förbrukningsmaterial	133 234	69 067
Reparation och underhåll msk/inv	169 173	163 460
Drivmedel	43 030	38 181
Skatt & Försäkring fordon	18 911	18 016
Telefon	15 067	18 780
Revision	37 500	20 500
Redovisningstjänster	302 133	277 904
Bankkostnader	11 714	12 049
Kabel-Tv abonnemang	819 545	879 622
Övrigt	67 417	374 036
	1 746 408	**2 006 431**

Not 7 Medelantalet anställda

	2024	2023
Medelantalet anställda	3	3

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	160 000	168 001
Övriga arvoden	8 500	0
Övriga anställda	857 828	760 418
Uttagsbeskattning	264 900	242 987
	1 291 228	**1 171 406**
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	344 845	305 218
	344 845	**305 218**
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**1 636 073**	**1 476 624**

e719531ecc1a9753710740f80cc832a3accc6a4ebae7ce9105dcfb27dfd8a15e

Not 9 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	90 334 531	82 313 384
Inköp	0	8 021 147
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**90 334 531**	**90 334 531**
Ingående avskrivningar	-61 403 886	-58 968 975
Årets avskrivningar	-2 060 510	-2 434 911
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-63 464 396**	**-61 403 886**
Utgående redovisat värde	**26 870 135**	**28 930 645**
Taxeringsvärden byggnader	89 283 000	89 283 000
Taxeringsvärden mark	22 187 000	22 187 000
	111 470 000	**111 470 000**

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 626 790	2 626 790
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**2 626 790**	**2 626 790**
Ingående avskrivningar	-2 626 790	-2 602 294
Årets avskrivningar	0	-24 496
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-2 626 790**	**-2 626 790**
Utgående redovisat värde	**0**	**0**

Not 11 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 18.875.222 kronor (19.438.121 kr) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 952 573	18 864 393
	1 952 573	**18 864 393**
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	16 922 649	573 728
	16 922 649	**573 728**

Not 12 Checkräkningskredit

	2024-12-31	2023-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	6 000 000	6 000 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

Not 13 Fastighetslån

Låneinstitut	Ränta %	Bundet till	Ingående skuld	Årets amortering	Utgående skuld
Stadshypotek	4,54	2025-06-01	1 849 002	48 028	1 800 974
Stadshypotek	4,54	2025-06-01	2 200 408	25 588	2 174 820
Stadshypotek	4,67	2026-06-30	2 056 021	64 655	1 991 366
Stadshypotek	4,54	2025-06-01	3 049 574	107 004	2 942 570
Stadshypotek	4,54	2025-06-01	3 413 400	109 200	3 304 200
Stadshypotek	4,74	2025-09-01	3 615 926	109 296	3 506 630
Stadshypotek	4,73	2025-09-01	3 253 790	99 128	3 154 662
			19 438 121	**562 899**	**18 875 222**

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

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna semesterlöner	67 877	0
Beräknade upplupna sociala avgifter	21 326	0
Upplupna räntekostnader	76 824	79 000
Förutbetalda månadsavgifter	1 310 698	1 310 698
Övriga upplupna kostnader	108 073	118 236
	1 584 798	**1 507 934**

Not 15 Räntor och utdelningar

	2024-12-31	2023-12-31
Erhållen ränta	2 126	2 373
Erlagd ränta	-883 100	-888 521
	-880 974	**-886 148**

Not 16 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	2 060 510	2 459 407
	2 060 510	**2 459 407**

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Från 1 januari 2025 har föreningen en ny ekonomisk förvaltare i LR Redovisning & Revision Arboga AB.

1 april 2025 höjdes årsavgiften för bostadsrätterna med 8%. Hyran för förråd och lokaler höjdes med motsvarande. Hyran för parkeringsplats höjdes till 150 kr.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Roger Nyman
Ordförande

Anette Björnfot

Fredrik Peters

Inga-Lisa Wretman

Elias Zarins

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Lisa Borgert Isaks
Auktoriserad revisor

Åke Blomqvist
Föreningsvald revisor

accountec

Denna årsredovisning har signerats digitalt

Signeringarna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

Originalets dokumentinformation

Filnamn: Årsredovisning Brf Skogsgläntan i Köping för 20240101-20241231.pdf
Checksumma: e719531ecc1a9753710740f80cc832a3accc6a4ebae7ce9105dcfb27dfd8a15e
Skickad: 2025-05-02 kl 10:11

Underskrift av årsredovisningen

Digitalt signerad av: Roger Nyman
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-05-02 kl 11:07

Digitalt signerad av: ANETTE BJÖRNFOT
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-05-02 kl 11:12

Digitalt signerad av: Inga-Lisa Margareta Wretman
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-05-02 kl 11:25

Digitalt signerad av: Harry Elias Zarins
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-05-02 kl 12:42

accountec

Digitalt signerad av: FREDRIK PETERS
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-05-02 kl 13:22

Digitalt signerad av: ÅKE BLOMKVIST
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-05-04 kl 11:27

Digitalt signerad av: Lisa Maria Victoria Borgert Isaks
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-05-05 kl 14:10

Signaturinformation

- Detta dokument har signerats digitalt genom Accountec Byråportal. För att verifiera dokumentets äkthet kan det öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.
- Alla digitala signaturer är bifogade i sin helhet och kan verifieras genom Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av bifogade filer.
- Identifiering har gjorts med BankID, som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.
  Läs mer på https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering