Brf Skogsgläntan i Köping
Kihlmansgatan 22 B
731 51 Köping

Årsredovisning

för

Brf Skogsgläntan i Köping

778500-2325

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Brf Skogsgläntan i Köping 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
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.
Förvaltningen sköts av Ekonomihuset Jan Wessén AB enligt avtal. Fastighetsskötsel och viss administration av föreningen.
Föreningen jobbar sedan 2021 mot en antagen underhållsplan som sträcker sig 30 år framåt i tiden.

Administration och försäkring
Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i If Skadeförsäkring.
Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

Fastigheter och lägenhetsfördelning
Föreningen äger fastigheterna Skogsbrynet 1, 2, 3 och 4 i Köpings kommun. På tomterna har uppförts 12 bostadshus med 263 lägenheter och 25 lokaler, 8 garagebyggnader samt parkeringsplatser med följande fördelning.

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

Lokaler, garage- och parkeringsplatser:

25 lokaler
94 garageplatser
251 parkeringsplatser

Bostadsyta: 20 260,0 kvm
Lokalyta: 433,8 kvm

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

Styrelse

Ordinarie	Roger Nyman	ordförande
	Maina Bejefalk	vice ordförande
	Anette Björnfot	
	Fredrik Peters	
	Maher Souliman	
Suppleanter	Fredrik Rosberg	

Under året har 17 protokollförda styrelsemöten hållits.

Revisorer

Auktoriserad revisor	AnnChristin Eriksson, Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Föreningsrevisor	Åke Blomkvist

Valberedning

Eva Söderberg
Inga-Lisa Wretman
Jan Hellberg

Styrelsen har sitt säte i Köping.

Lägenhetsöverlåtelser
Under året har 30 överlåtelser ägt rum.

Föreningen hade vid årets slut 320 medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Under sommarmånaderna revs de gamla uttjänta uteplatserna mellan mittersta husraden och raden mot Kihlmansgatan. Arbetet med anläggning av 4 nya tillgängliga uteplatser kunde sedan påbörjas och genomföras i stort enligt tidplan. Invigning av platserna skedde i september och blev en mycket trevlig tillställning med många boende som anslöt.

Under sommaren utfördes även en del större målningsarbeten där samtliga skorstenar och dörrar till cykelförråden och tvättstugorna målades. Även lekplatserna fick ett välbehövligt stänk av nya färger. De tidigare öppna cykelgaragen mellan hus 18-20 och 30-32 respektive byggdes igen och försågs med låsbara grindar för att minska stöldrisken.

Första etappen i projektet med byte av områdets båda undercentraler för värme, byte av samtliga elementventiler komplett inklusive termostater samt utbyte av föravstängningar för vattnet i samtliga kök, gick igång i början av juni. I mitten av september var arbetet med undercentralerna klart och värmen kunde åter slås på. I slutet av året kompletterades undercentralen för hus 12-22 (UC 1) med en avgasare för optimal drift.

Kostnadsökningarna har under året varit stora och breda med effekt på både tjänster och varor. Det höga elpriset har trots en aktiv förvaltning från föreningens sida inneburit en kraftigt ökad elkostnad. Även kostnaden för sophantering har ökat medan övriga driftkostnader, primärt värme och vatten, varit svåra att göra något åt och fortsatt ligger på utmanande nivåer.

Till det har räntans utveckling blivit kännbar med effekt på föreningens räntekostnader, som under året stigit markant. För att hantera dessa förändringar, och en inflation som verkar har bitit sig fast, har styrelsen under året genomfört ett antal konkreta åtgärder som framförallt riktat sig mot kostnadssidan. Även ett antal mer långsiktiga åtgärder har påbörjats eller planeras, där också en förstärkt intäktssida finns med.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång 2022
I januari 2023 höjdes årsavgiften för bostadsrätterna med 8 %, den första höjningen av avgiften på 20 år. Hyran för förråd höjdes med 20 %. En revidering av budgeten för 2023 gjorde i mars för att kalibrera och säkerställa både den kortsiktiga som den långsiktiga ekonomin och prioriteringar.

Renoveringen av stammarna i hus 16, 22, 28 och 34 påbörjades i slutet av februari och beräknas pågå fram till första veckan i juni. I början av året gjordes en underhållsspolning av samtliga avlopp på området. En renovering av receptionen på föreningskontoret gjordes under mars med resultatet att föreningen nu har en modern, ljus och välkomnande plats för både arbete och möten. Även reparationer av tegelfasaderna mot söder har kommit igång när detta skrivs i maj månad.

Den andra och avslutande etappen i projektet med uppdateringen av värmesystemet kommer att starta enligt plan i maj och omfattar byte av samtliga elementventiler i husen 24-34. Precis som i UC 1 kommer även UC 2, som håller hus 24-34 med värme, att kompletteras med en avgasare. Innan sommarens slut ska också hälften av trapphusentréerna vara ombyggda, en nödvändig åtgärd då flera är hårt åtgångna efter årtionden av slitage, marksättningar o d.

Flerårsöversikt (Kr)	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**
Nettoomsättning	13 486 186	13 519 781	13 517 473	13 663 933
Resultat efter finansiella poster	494 396	786 319	1 578 809	1 134 248
Soliditet (%)	26	25	21	16
Lån/kvm bostadsrättsyta	968	996	1 112	1 141
Genomsnittlig årsavgift/kvm bostadsrättsyta	593	593	593	593
Värmekostnad/kvm bostadsrättsyta	104	107	78	105
Kapitalkostnad/kvm totalyta	18	13	16	20
Reservering yttre reparationsfond	487 000	487 000	285 123	0
Saldo yttre reparationsfond	1 006 373	772 123	285 123	0

Totaltyta = bostadssrättsyta + lokalyta

Ekonomi
Ingen höjning av årsavgifterna gjordes under 2022. Årsavgiften inkluderar värme och kabel-TV.

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	**Fond för yttre underhåll**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	287 261	772 123	5 556 184	786 319	**7 401 887**
Enligt stämmobeslut		234 250	-234 250		**0**
Disposition av föregående års resultat:			786 319	-786 319	**0**
Årets resultat				494 396	**494 396**
Belopp vid årets utgång	**287 261**	**1 006 373**	**6 108 253**	**494 396**	**7 896 283**

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	6 108 254
årets vinst	494 396
	6 602 650

disponeras så att	
förslag till årsmötet att avsätta till fond för yttre underhåll	487 000
i ny räkning överföres	6 115 650
	6 602 650

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkningen:	494 396
Dispositioner:	- 487 000
Årets resultat efter dispositioner	**7 396**

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	1 493 373

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		13 486 212	13 519 601
Övriga rörelseintäkter		299 785	264 270
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**13 785 997**	**13 783 871**
Rörelsekostnader			
Periodiskt underhåll	1	0	-252 750
Övriga externa kostnader	2	-9 009 884	-8 738 744
Personalkostnader	3	-1 512 409	-1 505 303
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-2 389 385	-2 123 814
Summa rörelsekostnader		**-12 911 678**	**-12 620 610**
Rörelseresultat		**874 319**	**1 163 261**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	-101 800
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		213	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-380 136	-275 142
Summa finansiella poster		**-379 923**	**-376 942**
Resultat efter finansiella poster		**494 396**	**786 319**
Resultat före skatt		**494 396**	**786 319**
Årets resultat		**494 396**	**786 319**

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	5		
Byggnader och mark	6	23 344 409	21 495 107
Maskiner och andra tekniska anläggningar		24 496	31 841
Summa materiella anläggningstillgångar		**23 368 905**	**21 526 948**
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier i koncernföretag	7	0	0
Andra långfristiga fordringar	8	0	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		**0**	**0**
Summa anläggningstillgångar		**23 368 905**	**21 526 948**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		21 065	36 758
Övriga fordringar		111 157	188 691
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		290 491	283 213
Summa kortfristiga fordringar		**422 713**	**508 662**
Kassa och bank			
Kassa och bank	9	6 342 651	7 985 444
Summa kassa och bank		**6 342 651**	**7 985 444**
Summa omsättningstillgångar		**6 765 364**	**8 494 106**
SUMMA TILLGÅNGAR		**30 134 269**	**30 021 054**

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		287 261	287 261
Fond för yttre underhåll		1 006 373	772 123
Summa bundet eget kapital		**1 293 634**	**1 059 384**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		6 108 254	5 556 185
Årets resultat		494 396	786 319
Summa fritt eget kapital		**6 602 650**	**6 342 504**
Summa eget kapital		**7 896 284**	**7 401 888**
Långfristiga skulder	10		
Övriga skulder till kreditinstitut		19 426 241	20 023 729
Summa långfristiga skulder		**19 426 241**	**20 023 729**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	597 488	597 488
Leverantörsskulder		497 994	496 556
Övriga skulder		232 631	220 482
Förskott från kunder		11 863	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 471 768	1 280 911
Summa kortfristiga skulder		**2 811 744**	**2 595 437**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**30 134 269**	**30 021 054**

Noter

Redovisningsprinciper

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

Anläggningstillgångar
Tillämpade avskrivningstider: se not 2.

Not 1 Periodiskt underhåll

	2022	2021
Installation laddstolpar	0	252 750
	0	**252 750**

Not 2 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Driftkostnader		
Elektricitet	1 040 000	556 961
Fjärrvärme	2 115 995	2 163 395
Vatten	1 207 341	1 240 788
Sophantering	422 272	379 297
Fastighetsförsäkring	278 746	262 822
	5 064 354	**4 603 263**
Fastighetsunderhåll		
Fastighetsunderhåll,utvändigt	225 784	669 295
Fastighetsunderhåll, invändigt	12 292	109 783
Entre och trapphus	10 423	955
Lägenheter, underhåll	483 574	115 152
Undercent. värme, vatten, vent	80 301	101 731
	812 374	**996 916**
Tvättstugor		
Tvättstugor, service och underhåll	134 874	113 991
	134 874	**113 991**
Städning		
Städning	381 345	348 977
	381 345	**348 977**
Fastighetsskatt		
Fastighetsskatt	364 300	314 810
	364 300	**314 810**

Asfalt & mark		
P-platser	0	35 719
Asfaltsytor underhåll	28 038	0
Grönytor underhåll	31 742	38 786
	59 780	**74 505**
Övrigt		
Övriga kostnader	2 192 856	2 286 282
	2 192 856	**2 286 282**
Totalt övriga externa kostnader	**9 009 883**	**8 738 744**

Not 3 Personalkostnader

	2022	**2021**
Medelantalet anställda	3	3
Personalkostnader		
Löner, sociala, försäkringar, uttagsbeskattning	1 353 827	1 355 303
Styrelsearvode	158 172	150 000
	1 511 999	**1 505 303**

Not 4 Avskrivningar och nedskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar	
Byggnader	1-4 %
Markanläggningar	10 %

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	**2021-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	2 626 790	2 590 065
Inköp	0	36 725
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**2 626 790**	**2 626 790**
Ingående avskrivningar	-2 594 949	-2 590 065
Årets avskrivningar	-7 345	-4 884
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-2 602 294**	**-2 594 949**
Utgående redovisat värde	**24 496**	**31 841**

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	78 082 042	78 082 042
Inköp	4 231 342	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**82 313 384**	**78 082 042**
Ingående avskrivningar	-56 586 935	-54 468 005
Årets avskrivningar	-2 382 040	-2 118 930
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-58 968 975**	**-56 586 935**
Utgående redovisat värde	**23 344 409**	**21 495 107**
Taxeringsvärden byggnader	89 283 000	73 682 000
Taxeringsvärden mark	22 187 000	21 359 000
	111 470 000	**95 041 000**

Not 7 Aktier i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	440 000
Försäljningar	0	-440 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**0**	**0**
Ingående nedskrivningar	0	-318 000
Försäljningar	0	318 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**0**	**0**
Utgående redovisat värde	**0**	**0**

Not 8 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 241	19 241
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**19 241**	**19 241**
Ingående nedskrivningar	-19 241	-19 241
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-19 241**	**-19 241**
Utgående redovisat värde	**0**	**0**

Not 9 Checkräkningskredit

	2022-12-31	2021-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	6 000 000	6 000 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

Not 10 Ställda säkerheter och Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	58 506 000	58 506 000
	58 506 000	**58 506 000**

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek 205187	3,850	1 897 030	1 945 058
Stadshypotek 205180	3,850	2 225 996	2 251 584
Stadshypotek 205185	3,350	2 107 745	2 159 469
Handelsb.hyp. 205188	3,850	3 156 578	3 263 582
Handelsb.hyp. 205183	3,850	3 522 600	3 631 800
Handelsb.hyp. 20599-159767	3,850	3 758 300	3 911 700
Handelsb.hyp. 202757	3,850	3 355 480	3 458 024
		20 023 729	**20 621 217**

Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår	- 597 488
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	19 426 241
Med planerad amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om	17 036 289

Köping 14 /5 - 2023

Roger Nyman
Ordförande

Anette Björnfot

Maina Bejefalk

Fredrik Peters

Maher Souliman

Vår revisionsberättelse har lämnats 15 /5 - 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

AnnChristin Eriksson
Auktoriserad revisor

Åke Blomkvist
Föreningsvald revisor