



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsföreningen Skogsglantan i Tyresö med säte i Stockholm org.nr. 769628-4574 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2014. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-11-15.

Föreningen Brf Skogsglantan i Tyresö är delaktig i gemensamhetsanläggningen Näsby GA:32, tillsammans med Brf Skogslunden, Brf Skogskanten samt de 20 kedjehusen på Skogshöjden. Gemensamhetsanläggningen förvaltas av Skogsstadens samfällighetsförening och omfattar vägar, gångvägar, belysning, gästparkering, ledningar för kall-, spill- och dagvatten, lekplats samt grönområde/skog. Föreningen Brf Skogsglantan i Tyresö är även delaktig i gemensamhetsanläggning, Näsby GA:33, tillsammans med Brf Skogskanten. Gemensamhetsanläggningen omfattar garage.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Tyresö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
del av Näsby 4:1472	2015-01-01	2015

Totalt 1 objekt

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i TryggHansa. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-08-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
39	garageplatser	0
86	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6622
43	p-platser	0
Totalt 168 objekt		6622

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Victor Hagman	Ordförande	2019-06-19	2022-08-08
Jesper Forslund	Ordförande	2022-08-08	
Conny Tidblom	Ledamot	2022-08-08	
Lars Jansson	Ledamot	2019-06-19	2022-08-08
Magnus Lönnving	Ledamot	2019-06-19	
Robert Wiborgh	Ledamot	2019-06-19	
Angelica Jacobsson	Ledamot	2020-06-29	
Stefan Wuolo	Suppleant	2019-06-19	2022-08-08
Bo Avér	Suppleant	2020-06-29	
Felicia Larsson	Suppleant	2022-08-08	

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Magnus Lönnving, Jesper Forslund och Angelica Jacobsson.

Firman tecknas enligt ovan av Två ledamöter i förening.

Revisorer har varit: Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB.

Valberedning har varit: Sonja Gustafsson och Mona Avér, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-01. På stämman deltog 11 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes med JM och är en 5 års besiktning den 20210512.

Föreningen har bytt stadgar och även blivit en HSB förening från och med 2022-08-31.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2021	Spolning av stammar
2021	OVK, obligatorisk ventilationskontroll
2022	Installation av laddplatser för elbilar

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2023	Omläggning av stensytor
2023	Byte av formbar leksand
2023	Härdning av betong
2024	OVK besiktning
2025	Linjemarkering av parkeringsplatser
2025	Byte av formbar leksand
2025	Energideklaration
2025	Byte av hisslinor
2025	Målning av smidesräcke
2026	Stamspolning
2027	Underhåll av sandlådor
2027	Underhåll av träpanerler
2027	Byte av dörrautomatik, underhåll
2027	OVK
2027	Styrning av datoriserade enheter
2027	Investera i solceller för framtidsäkring och energibesparing
2027	Gå över till gemensam el

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåts och 0 upplåts.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 144 och under året har det tillkommit 18 och avgått 19 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 143.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	226	286	331	293	289
Skuldsättning, kr/kvm	10 572	10 569	10 830	11 168	11 456
Räntekänslighet, %	15	15	16	16	16
Energikostnad, kr/kvm	168	150	119	133	152
Driftskostnad, kr/kvm	476	438	374	387	383
Årsavgifter, kr/kvm	695	695	695	695	695
Totala intäkter, kr/kvm	807	807	817	809	806
Nettoomsättning, tkr	5 475	5 486	5 553	5 518	5 419
Resultat efter finansiella poster, tkr	-349	-78	366	114	-224
Soliditet, %	73	73	72	72	71

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	114 417 000	0	0	114 417 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	75 003 000	0	0	75 003 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 821 875	0	1 388 812	3 210 687
S:a bundet eget kapital, kr	191 241 875	0	1 388 812	192 630 687
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-908 431	-77 743	-1 388 812	-2 374 986
Årets resultat, kr	-77 743	77 743	-348 976	-348 976
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-986 174	0	-1 737 788	-2 723 962
S:a eget kapital, kr	190 255 701	0	-348 976	189 906 725

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 530 000 kr samt ianspråktagande skett med 141 188 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-986 174
Årets resultat, kr	-348 976
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 335 150

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-1 822 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	19 241
Balanseras i ny räkning, kr	-3 137 909

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande

tilläggsupplysningar, samt kassaflödesanalys.

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 475 386	5 486 104
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-3 009 733	-2 895 292
Övriga externa kostnader	Not 3	-110 442	-98 261
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-183 988	-190 281
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 827 209	-1 827 209
Summa rörelsekostnader		-5 131 371	-5 011 043
Rörelseresultat		344 014	475 061
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	493	700
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-693 484	-553 504
Summa finansiella poster		-692 991	-552 804
Årets resultat		-348 976	-77 743

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	258 448 299	260 275 508
Pågående nyanläggningar	Not 8	696 754	0
		<u>259 145 053</u>	<u>260 275 508</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>259 145 053</u>	<u>260 275 508</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		12 328	6 046
Övriga fordringar	Not 9	1 109 528	1 209 245
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	605 209	185 397
		<u>1 727 064</u>	<u>1 400 688</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 727 064</u>	<u>1 400 688</u>
Summa tillgångar		<u>260 872 118</u>	<u>261 676 196</u>

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	189 420 000	189 420 000
Yttre underhållsfond	3 210 687	1 821 875
	<u>192 630 687</u>	<u>191 241 875</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-2 374 986	-908 431
Årets resultat	-348 976	-77 743
	<u>-2 723 962</u>	<u>-986 174</u>
Summa eget kapital	<u>189 906 725</u>	<u>190 255 701</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 48 036 249	51 943 749
	<u>48 036 249</u>	<u>51 943 749</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 21 972 500	18 045 000
Leverantörsskulder	92 396	448 380
Skatteskulder	103 800	101 010
Övriga skulder	Not 13 0	3 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 760 447	879 356
	<u>22 929 144</u>	<u>19 476 746</u>
Summa skulder	<u>70 965 393</u>	<u>71 420 495</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>260 872 118</u>	<u>261 676 196</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-348 976	-77 743
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 827 209	1 827 209
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 478 233	1 749 466
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-409 048	-30 837
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-475 103	573 922
Kassaflöde från löpande verksamhet	594 082	2 292 551
Investeringsverksamhet		
Investeringar i installation av laddstolpar	-1 168 157	0
Erhållet bidrag Naturvårdsverket	471 403	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-696 754	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	20 000	-1 730 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	20 000	-1 730 000
Årets kassaflöde	-82 672	562 551
Likvida medel vid årets början	1 110 761	548 211
Likvida medel vid årets slut	1 028 089	1 110 761

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av med 8,33% av anskaffningsvärdet.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 605 504	4 605 504
Individuell mätning vatten	131 764	143 715
Hyrer	482 400	493 800
Bredband	227 040	227 040
Övriga intäkter	32 299	30 174
Bruttoomsättning	<u>5 479 007</u>	<u>5 500 233</u>
 Avgifts- och hyresbortfall	 -3 600	 -14 100
Hyresförluster	<u>-21</u>	<u>-29</u>
	5 475 386	5 486 104
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokaltvård	545 526	661 914
Reparationer	402 299	231 265
El	457 845	359 566
Uppvärmning	389 748	399 070
Vatten	399 047	376 613
Sophämtning	194 304	187 986
Fastighetsförsäkring	81 719	64 064
Kabel-TV och bredband	235 742	242 521
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	22 591	-340
Förvaltningsarvoden	233 053	209 148
Övriga driftkostnader	28 618	22 296
Planerat underhåll	<u>19 241</u>	<u>141 188</u>
	3 009 733	2 895 292
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	25 528	19 512
Förbrukningsinventarier och varuinköp	7 955	25 619
Administrationskostnader	30 124	6 080
Extern revision	29 375	25 750
Medlemsavgifter	<u>17 460</u>	<u>21 300</u>
	110 442	98 261

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 4	Personalkostnader och arvoden	
Arvode styrelse	140 000	136 403
Övriga arvoden	0	10 000
Sociala avgifter	43 988	43 878
	183 988	190 281
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	347	400
Övriga ränteintäkter	146	300
	493	700
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter	
Räntekostnader långfristiga skulder	690 137	551 727
Övriga räntekostnader	3 347	1 777
	693 484	553 504

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	219 352 819	219 352 819
Ingående anskaffningsvärde mark	50 517 181	50 517 181
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	269 870 000	269 870 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-9 594 492	-7 767 283
Årets avskrivningar	-1 827 209	-1 827 209
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 421 701	-9 594 492
Utgående redovisat värde	258 448 299	260 275 508
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	124 000 000	92 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 306 000	21 400 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	29 000 000	0
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa taxeringsvärde	155 306 000	113 400 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	1 168 157	0
Erhållet bidrag	-471 403	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	696 754	0
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	78 683	98 484
Skattefordran	2 756	0
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 028 089	1 110 761
	1 109 528	1 209 245
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	133 806	185 397
Upplupna intäkter	471 403	0
	605 209	185 397

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

Noter	2022-12-31				2021-12-31	
Not 11	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Nordea	39758210807	0,54%	2024-06-19	18 727 500	215 000
	Nordea	39758212141	0,59%	2025-06-18	13 188 750	0
	Nordea	39758274473	3,41%	2026-06-17	17 065 000	1 500 000
	Nordea	39758319787	2,94%	2023-05-22	1 000 000	0
	Nordea	39788911277	0,80%	2023-06-21	20 027 500	15 000
					70 008 750	1 730 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					61 358 750
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					48 036 249
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.					
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					80 500 000
						80 500 000
Not 12	Skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				21 972 500	18 045 000
					21 972 500	18 045 000
Not 13	Övriga skulder					
	Källskatt				0	3 000
					0	3 000
Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				9 525	4 953
	Förutbetalda hyror och avgifter				467 879	456 591
	Övriga upplupna kostnader				283 043	417 812
					760 447	879 356

Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 15	Väsentliga händelser efter årets slut	

Avgiftshöjning på 5% ska ske från 20230401.

Stockholm, den

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Angelica Jacobsson

.....
Conny Tidblom

.....
Jesper Forslund

.....
Magnus Lönnving

.....
Robert Wiborgh

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

.....
Per Andersson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557493222490

Dokument

Årsredovisning 99-2778 Huvuddokument 15 sidor <i>Startades 2023-05-23 08:11:47 CEST (+0200) av HSB E-tjänst (HE)</i> <i>Färdigställt 2023-05-24 14:46:12 CEST (+0200)</i>	första sidan Bilaga 1 1 sida Inte sammanfogad med huvuddokumentet. <i>Bifogad av HSB E-tjänst (HE)</i>
--	---

Initierare

HSB E-tjänst (HE) <i>aut.brf_etjanster@hsb.se</i>

Signerande parter

Jesper Forslund (JF) <i>Identifierad med svenskt BankID som "Jesper Karl Mikael Forslund"</i> <i>Personnummer 199309013838</i>  <i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jesper Karl Mikael Forslund"</i> <i>Signerade 2023-05-23 13:41:14 CEST (+0200)</i>	Magnus Lönnving (ML) <i>Identifierad med svenskt BankID som "MAGNUS LÖNNVING"</i> <i>Personnummer 198501090073</i>  <i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MAGNUS LÖNNVING"</i> <i>Signerade 2023-05-23 11:56:41 CEST (+0200)</i>
Conny Tidblom (CT) <i>Identifierad med svenskt BankID som "CONNY TIDBLOM"</i> <i>Personnummer 195705011970</i>  <i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CONNY TIDBLOM"</i> <i>Signerade 2023-05-23 12:07:39 CEST (+0200)</i>	Robert Wiborgh (RW) <i>Identifierad med svenskt BankID som "Robert Lennart Wiborgh"</i> <i>Personnummer 198505170392</i>  <i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Robert Lennart Wiborgh"</i> <i>Signerade 2023-05-24 07:36:24 CEST (+0200)</i>



Verifikat

Transaktion 09222115557493222490

Angelica Jakobsson (AJ)

Identifierad med svenskt BankID som "ANGELICA JACOBSSON"

Personnummer 199005181962



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANGELICA JACOBSSON"

Signerade 2023-05-24 06:18:11 CEST (+0200)

Per Arne Ivar Andersson (PAIA)

Identifierad med svenskt BankID som "PER ARNE IVAR ANDERSSON"

Personnummer 196808310095



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER ARNE IVAR ANDERSSON"

Signerade 2023-05-24 14:46:12 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

