



Årsredovisning 2024

Brf Skogvaktaren



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Skogvaktaren med säte i Strängnäs org.nr. 719500-0109 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1944. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-07-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Strängnäs kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Skogvaktaren 1	1944-07-28	2018
Skogvaktaren 2	1944-07-28	2018
Skogvaktaren 3	1944-07-28	2018

Totalt 3 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Södermanland. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Skadedjurs- och trygghetsförsäkring är tecknad hos Anticimex Försäkring AB.

Antal	Benämning	Total yta m ²
63	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 450
2	lokaler (hyresrätt)	20
38	p-platser	0

Totalt 103 objekt 3 470

Föreningens lägenheter fördelas på:

- 27 st 1 rok,
- 24 st 2 rok,
- 10 st 3 rok,
- 2 st 4 rok.

Därtill finns 3 mindre utrymmen som uthyrs som förråd.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Jan Nilsson	Ordförande	2024-09-10	
Jan Nilsson	Ledamot	2022-04-28	2024-09-10
Ibrahim Abdul Fattah	Ordförande	2024-05-13	2024-09-10
Christer Streiffert	Ledamot	2021-04-13	
Birgitta Wallgren	Ledamot	2024-05-13	
Monica Brand	Ledamot	2024-05-13	
Manpreet Kaur	Ledamot	2024-05-13	
Emma Alverholm	Ledamot	2024-05-13	
Bengt Falck	Suppleant	2024-05-13	
Alexandra Fridberger	Suppleant	2024-05-13	
Emilia Morén	Suppleant	2024-05-13	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Monica brand, Emma Alverholm och Christer Streiffert.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen två i förening av: Jan Nilsson och Birgitta Wallgren.

Revisorer har varit: Yvonne Gustavsson vald av föreningen, samt Ola Trané revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: styrelsen, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-20. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar varav en genom fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-04-01 med +5%.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-08-23.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har höjts med 5% 240401 pga. höjda kostnader exempelvis så har Solör Bioenergi Strängnäs AB höjt med 20% på fjärrvärme och SEVAB Strängnäs Energi AB har höjt med 20% på kallvatten.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Reservation till underhållsfond har genomförts i enlighet med gällande stadgar.



Ekonomi och administration

Granskning av föreningens ekonomi har genomförts av delegerade styrelseledamöter i samråd med ekonomisk expertis i HSB.

Ett av föreningens lån sattes om 241030 på 4 år och med en ränta på 2,83% och kommer att vara slutförskottat 281030.

Föreningens stadgar har uppdaterats på grund av de ändringar som trätt i kraft i Bostadsrättslagen 230101. Enhälligt beslut om stadgaändring i aktuella delar har fattats av extrastämma i föreningen 231202 samt vid föreningens årsstämma 240420.

Med anledning av de administrativa kostnader som uppstår i samband med medgivande till andrahandsuthyrning har styrelsens tidigare beslut om att debitera en extra kostnad i enlighet med regler i stadgarna § 9 trätt i kraft 240101.

Styrelsen har med anledning av problem med felparkeringar och oriktigt nyttjande av besöksparkeringar vidtagit åtgärder för att beivra oriktigt nyttjande av föreningens parkeringar.

Nytt avtal med Telenor Sverige AB har tecknats 2024 med start 250201 till halverad kostnad.

Underhåll

Nytt avtal angående service av hissar har tecknats 2024 med Nordisk Hiss AB med start 250401.

Nytt Städbolag, Sophias Städ & Service Grupp AB tecknades 2023 med start 240101.

Kommunen begärde en radongasmätning som ska göras var 10:e år i flerbostadshus och det utfördes av Radonova via Anticimex under vårvintern 2024 på ett antal utvalda lägenheter och i källarplanen i våra 3 hus.

Byte av dilationsfogar är gjord på alla 3 fastigheternas fasader. Behovet av åtgärd har påtalats av byggexpertis från HSB.

Strålkastare med rörelsedetektorer är uppsatta ovanför varje källardörr.

Tätning av balkongdörrar på Larslundavägen 8A-8D är åtgärdat.

Reparation/byte av ventiler mm. på gemensamma vattenledningar.

Säkerhetsreparation angående lösa tegelstenar på fasaderna är åtgärdat.

Solör Bioenergi Strängnäs AB har gjort en mätning av fjärrvärmen, ingen anmärkning. Protokoll skickas till föreningen och översyn ska ske 1 gång/år enligt avtal.

Sanering efter vattenskada i en lägenhet och brand i en annan lägenhet har åtgärdats av Länsförsäkringar.

Övrig föreningsinformation

Styrelsen har under året anordnat två städdagar för iordningställande underhåll av gemensamma utrymmen.

Information till medlemmarna sker huvudsakligen via anslag i portar och brevlådor, samt vid föreningens gemensamma städdagar.

Mail används undantagsvis i enskilda fall.

Föreningen har även startat en facebookgrupp "BRF Skogvaktaren Strängnäs"

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1988	Omfattande åtgärder startades. Stambyte, installation av 10 st hissar med tillhörande byggnation av 10 st nya trapphus samt utvändig tilläggsisolering och nya ytterfasader på alla 3 huskropparna. Avslutades 1990.
2000	Föreningen anslöt till fjärrvärme.
2007	Nytt låssystem.
2008	Miljöhus byggs.
2016	Fönster och balkongdörrar med bullerskydd (Trafikverket).
2016	Dränering vid Larslundavägen 10 och Södertäljevägen 5.
2017	Plantering tujahäck (Trafikverket).
2017	SECOR säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter.
2017	Nya hissar Larslundavägen 8 a, 8 b.
2017	Miljöhus målas.
2018	Avtal med HSB om ekonomisk förvaltning.
2018	Nya hissar installeras på Larslundavägen 8 c, 8 d, 10 a och Södertäljevägen 5 a, 5 b, 5 c.
2018	Anticimex 3-årsinventering av samtliga lägenheter.
2019	Nya hissar installeras på Larslundavägen 10 b, 10 c.
2020	Tilläggsisolering av vindar.
2020	Balkongtvätt.
2020	Nya balkongskydd.
2020	Installation av ny mangel och torktumlare.
2021	Hamling av linden vid Larslundavägen.
2021	Installerat en kontorsdator och därtill skrivare i möteslokalen.
2021	Byte av torktumlare i 8:an.
2022	Anticimex 3-årsinventering av samtliga lägenheter samt OVK.
2024	Byte av dilationsfogar på alla 3 fastigheternas fasader

Föreningen har avtal med nedanstående företag:**Leverantör**

HSB Södermanland
 HSB Södermanland
 Länsförsäkringar Södermanland
 Anticimex Försäkring AB
 Certego AB
 Burges Blommor AB
 Sophias Städ & Service Grupp AB
 Telenor Sverige AB
 Kiwa Inspecta AB
 Stockholms Drift och Elbolag AB
 SEVAB Strängnäs Energi AB
 Solör Bioenergi Strängnäs AB
 Arkiv Sörmland

Tjänst

Ekonomisk förvaltning
 Gemensam upphandling krediträntor
 Fastighetsförsäkring
 Skadedjur- och trygghetsförsäkring
 Porttelefoner, nycklar
 Trädgårdsskötsel, Snöröjning
 Trappstädning
 Bredband och TV
 Hissbesiktning
 Service/underhåll hissar
 Fjärrvärme, el, vatten samt avfallshantering
 Fjärrvärme
 Arkivering

Samf. föreningen Sörgårdets sjövatten Sjövatten

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

Årtal	Åtgärd
2025	Anticimex 3-årsinventering av samtliga lägenheter.
2025	Undersöka möjligheten att införa IMD (Individuell Mätning och Debitering).
2028	Anticimex 3-årsinventering av samtliga lägenheter samt OVK som görs var 6:e år.
2028	Ny Takbesiktning

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 82 och under året har det tillkommit 4 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 80.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	*2020
Sparande, kr/kvm	234	254	319	387	0
Skuldsättning, kr/kvm	5 441	5 654	5 980	6 148	6 282
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 472	5 654	5 980	6 148	0
Räntekänslighet, %	6	6	6	7	0
Energikostnad, kr/kvm	266	232	228	210	0
Årsavgifter, kr/kvm	965	930	930	930	990
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	94	96	96	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 001	993	966	969	0
Nettoomsättning, tkr	3 472	3 335	3 333	3 331	3 492
Resultat efter finansiella poster, tkr	28	322	508	769	436
Soliditet, %	33	30	30	29	26

* Från och med 2021 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler, vilket innebär att jämförelsetal före år 2021 inte är jämförbart mellan åren. Följande nyckeltal har inte räknats ut för 2020: Sparande, Räntekänslighet, Energikostnad, Årsavgift/totala intäkter och Totala intäkter.

** För definition och förklaring av nyckeltal se not 1

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	61 215	0	0	61 215
Underhållsfond, kr	6 998 524	0	1 004 938	8 003 462
S:a bundet eget kapital, kr	7 059 739	0	1 004 938	8 064 677
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 225 415	321 879	-1 004 938	1 542 356
Årets resultat, kr	321 879	-321 879	28 078	28 078
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 547 294	0	-976 860	1 570 434
S:a eget kapital, kr	9 607 033	0	28 078	9 635 111

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 293 000 kr samt ianspråktagande skett med 288 062 kr.

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 547 294
Årets resultat, kr	28 078
Reservation till underhållsfond, kr	-1 293 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	288 062
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 570 434

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 570 434

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 471 988	3 334 578
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	89 539
Summa Rörelseintäkter		3 471 988	3 424 117
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 342 269	-1 938 587
Övriga externa kostnader	Not 5	-159 785	-161 033
Personalkostnader	Not 6	-132 383	-142 437
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-495 071	-503 851
Summa Rörelsekostnader		-3 129 508	-2 745 908
Rörelseresultat		342 481	678 209
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		76 996	52 257
Räntekostnader och liknande resultatposter		-391 398	-408 587
Summa Finansiella poster		-314 403	-356 330
Resultat efter finansiella poster		28 078	321 879
Resultat före skatt		28 078	321 879
Årets resultat		28 078	321 879



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	25 753 608	26 248 679
Summa Materiella anläggningstillgångar		25 753 608	26 248 679
Summa Anläggningstillgångar		25 753 608	26 248 679

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		7 629	0
Övriga kortfristiga fordringar		783 123	3 497 217
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	186 559	198 039
Summa Kortfristiga fordringar		977 311	3 695 256

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		500 000	0
Summa Kortfristiga placeringar		500 000	0

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 9	2 000 000	2 000 000
Summa Kassa och bank		2 000 000	2 000 000
Summa Omsättningstillgångar		3 477 311	5 695 256

Summa Tillgångar		29 230 919	31 943 935
------------------	--	------------	------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	61 215	61 215
Fond för yttre underhåll	8 003 462	6 998 524
Summa Bundet eget kapital	8 064 677	7 059 739

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 542 356	2 225 415
Årets resultat	28 078	321 879
Summa Fritt eget kapital	1 570 434	2 547 294

Summa Eget kapital	9 635 111	9 607 033
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	11 403 638	17 710 902
Summa Långfristiga skulder		11 403 638	17 710 902

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	7 475 214	1 789 080
Leverantörsskulder		248 031	2 335 135
Skatteskulder		6 198	14 477
Övriga kortfristiga skulder		3 323	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	459 404	487 307
Summa Kortfristiga skulder		8 192 170	4 626 000

Summa Skulder		19 595 808	22 336 902
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		29 230 919	31 943 935
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	342 481	678 209
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	495 071	503 851
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	495 071	503 851
Erhållen ränta	2 779	52 257
Erlagd ränta	-388 587	-400 172
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	451 743	834 145
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	77 772	-55 478
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-2 122 775	2 091 090
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-2 045 003	2 035 612
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 593 260	2 869 757
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-621 130	-1 124 867
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-621 130	-1 124 867
Årets kassaflöde	-2 214 390	1 744 890
Likvida medel vid årets början	5 483 284	3 738 394
Likvida medel vid årets slut	3 268 894	5 483 284



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 16 814 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat

om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 327 621	3 206 748
	Hyror lokaler	10 800	10 800
	Hyror garage och parkeringsplatser	114 552	109 440
	Hyror övrigt	2 400	0
	Övriga primära intäkter	19 423	11 910
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 474 796	3 338 898
	Hyresbortfall	-2 808	-4 320
	<i>Summa</i>	-2 808	-4 320
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 471 988	3 334 578
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	73 885
	Övriga sekundära intäkter	0	15 654
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	89 539

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-184 906	-151 440
	Snö och halk-bekämpning	-60 569	-23 500
	Reparationer	-223 273	-202 380
	Planerat underhåll	-288 062	-51 250
	Försäkringsskador	-4 164	-66 244
	El	-105 960	-110 760
	Uppvärmning	-533 277	-460 325
	Vatten	-284 133	-227 524
	Sophämtning	-67 156	-87 124
	Fastighetsförsäkring	-107 439	-92 831
	Kabel-TV och bredband	-251 699	-236 259
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-97 827	-100 107
	Förvaltningsavtalskostnader	-122 648	-120 656
	Övriga driftkostnader	-11 156	-8 188
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 342 269	-1 938 587
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-29 325	-23 315
	Extern revision	-16 840	-13 400
	Konsultkostnader	-94 572	-115 066
	Medlemsavgifter	-13 060	-6 530
	Föreningsverksamhet	-2 388	-1 522
	Övriga förvaltningskostnader	-3 600	-1 200
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-159 785	-161 033
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-106 972	-98 200
	Övriga arvoden	-4 196	-25 200
	Sociala avgifter	-20 748	-14 699
	Övriga personalkostnader	-467	-4 338
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-132 383	-142 437

Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	34 727 347	34 727 347
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	34 727 347	34 727 347
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-8 478 668	-7 983 597
	Årets avskrivningar	-495 071	-495 071
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-8 973 739	-8 478 668
	<i>Utgående redovisat värde</i>	25 753 608	26 248 679
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	33 800 000	33 800 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	12 072 000	12 072 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	45 872 000	45 872 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	30 307 000	30 307 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	30 307 000	30 307 000
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	74 928	711
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	111 631	197 328
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	186 559	198 039
Not 9	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 6	2 000 000	2 000 000
	<i>Summa Kassa och bank</i>	2 000 000	2 000 000

Not 10 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,45%	2026-10-30	7 038 515	72 624
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,83%	2028-10-30	1 167 950	298 200
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,28%	2027-10-30	3 609 829	41 832
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,48%	2025-01-30	7 062 558	72 624
			18 878 852	485 280
Långfristig del			11 403 638	
Nästa års amortering av långfristig skuld			412 656	
Lån som ska konverteras inom ett år			7 062 558	
Kortfristig del			7 475 214	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			485 280	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 941 120	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,09%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 11 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,45%	2026-10-30	7 038 515	72 624
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,83%	2028-10-30	1 167 950	298 200
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,28%	2027-10-30	3 609 829	41 832
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,48%	2025-01-30	7 062 558	72 624
			18 878 852	485 280
Nästa års amortering av långfristig skuld			412 656	
Lån som ska konverteras inom ett år			7 062 558	
Kortfristig del			7 475 214	

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>				
Förutbetalda hyror och avgifter			281 292	277 717
Upplupna räntekostnader			64 151	61 340
Övriga upplupna kostnader			113 961	148 250
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			459 404	487 307

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skogvaktaren, org.nr. 719500-0109

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skogvaktaren för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB s ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Skogvaktaren för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från Kungsbron Borevision AB professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från Kungsbron Borevision AB:s professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Strängnäs

Digitalt signerad av

Ola Trané
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Yvonne Gustafson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Skogvaktaren signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JAN NILSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 11:46:39



CHRISTER STREIFFERT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 16:47:24



MANPREET KAUR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 17:49:41



BIRGITTA WALLGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 11:15:59



EMMA ALVERHOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 20:27:01



MONICA BRAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 14:46:14



YVONNE GUSTAFSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 22:06:43



OLA TRANÉ

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 05:34:53



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Skogvaktaren signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

YVONNE GUSTAFSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 22:13:26



OLA TRANÉ

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 05:36:10



HSB – där möjligheterna bor