



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Skogvaktaren



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Skogvaktaren med säte i Strängnäs org.nr. 719500-0109 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

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 1944. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-05-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Strängnäs kommun med adress Larslundavägen 8 A-D och 10 A-C samt Södertäljevägen 5 A-C:

Fastighet	Förvävsdatum	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
38	p-platser	0
63	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3449
Totalt 101 objekt		3449

Föreningens lägenheter fördelas på:

- 27 st 1 rum och kök
- 24 st 2 rum och kök
- 10 st 3 rum och kök
- 2 st 4 rum och kök

Därtill kommer 3 mindre utrymmen varav två uthyrs som förråd.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Gustav Tommy Falk	Ordförande	2023-06-10	
Jan Nilsson	Ledamot	2022-04-25	
Hans Persson	Ledamot	2022-04-25	
Gert Christer Streiffert	Ledamot	2023-06-10	
Ibrahim Abdul Fattah	Ledamot	2023-06-10	
Håkan Blomqvist	Ledamot	2023-06-10	2023-09-29
Linn Hansson	Ledamot	2022-04-25	
Paul Lind	Suppleant	2023-06-10	
Monica Brand	Suppleant	2023-06-10	
Emma Alverholm	Suppleant	2023-06-10	
Anna Ingemarsson	Ledamot	2021-04-07	2023-04-11

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Gustav Tommy Falk, Linn Hansson, Jan Nilsson, Hans Persson, Emma Alverholm, Monica Brand och Paul Lind.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Gustav Tommy Falk, Jan Nilsson och Anna Ingemarsson.

Firman tecknas av styrelsen eller två i förening av ledamöterna ovan.

Revisorer har varit: Birgitta Wallgren, vald vid föreningsstämman, samt Ola Trané hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Styrelsen fungerar vid valberedning.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-10. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar varav 2 via fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Budget för verksamhetsåret 2024 visar på grund av kostnadsökningar och räntehöjningar på föreningens lån, ett behov av att under 2024 höja avgifter till föreningen med ca 5%. Beslut om avgiftshöjning från 2024-04-01 har fattats av styrelsen den 11 december 2023.

Föreningen har en 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 2023-08-23.

Ekonomi och administration

Under året har extra focus lagts på analys av den rådande och kommande ekonomiska utvecklingen. Granskning av föreningens ekonomi har genomförts av delegerad styrelseledamot i samråd med ekonomisk expertis i HSB.

På grund av de ändringar som trätt i kraft i Bostadsrättslagen 23-01-01 har åtgärder vidtagits för att komplettera och uppdatera föreningens stadgar i enlighet med förändringarna i lagen, Enhälligt beslut om stadgeändring i aktuella delar har fattats av extra stämma i föreningen 2023-12-02. Bordlagt beslut skall i enlighet med stadgarna följas upp med slutligt beslut vid ordinarie stämma 2024

Styrelsen har under 2023 nödgats neka medgivande av ansökan om andrahandsuthyrning. Vid prövning i hyresnämnden har styrelsens beslut att neka uthyrning vunnit bifall.

Med anledning av de administrativa kostnader som uppstår i samband med medgivande till andrahandsuthyrning har styrelsen beslutat att från och med 2024-01-01 debitera en extra kostnad i enlighet med regler i stadgarna § 9.

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

Underhåll

Föreningens underhållsplan har under året granskats och justerats. Justering har skett efter erforderliga besiktningar av fastigheterna, och i samråd med anlita expertis i HSB.

Uppdatering av markeringar för parkeringsplatser har skett genom skrapning och ommålning. Skyltmaterial har kompletterats. Efter utvärdering av ett flertal offerter har nytt städavtal tecknats att gälla från den 1 januari 2024

Under 2023 har styrelsen genomfört en takbesiktning av samtliga tak. Allt såg bra ut och rekommendationen var att göra en ny besiktning om 5 år.

Det har också utförts en fuktskadebesiktning av samtliga källare utan anmärkningar, rekommendationen blev ny besiktning om 5 år.

Inga större åtgärder har utförts under 2023.

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.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2021	Byte av torktumlare i 8:an
2021	Installerat en kontorsdator och därtill skrivare i möteslokalen
2021	Hamling av linden vid Larslundavägen
2020	Balkongtvätt
2020	Installation av ny mangel och torktumlare
2020	Tilläggsisolering av vindar
2020	Nya balkongskydd
2019	Nya hissar installeras på Larslundavägen 10 b, 10 c
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
2018	Avtal med HSB om ekonomisk förvaltning
2017	Nya hissar Larslundavägen 8 a, 8 b
2017	SECOR säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter
2017	Plantering tujahäck (Trafikverket)
2017	Miljöhus målas
2016	Fönster och balkongdörrar med bullerskydd (Trafikverket)
2022	Anticimex 3-årsinventering av samtliga lägenheter samt OVK

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Leverantör	Tjänst
HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning
HSB Södermanland	Gemensam upphandling krediträntor
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring
Anticimex Försäkring AB	Skadedjur- och trygghetsförsäkring
Certego AB	Porttelefoner, nycklar
Burges Blommor AB	Trädgårdsskötsel
Burges Blommor AB	Snöröjning
Miljöstäd i Strängnäs AB	Trappstädning
Telenor Sverige AB	Bredband och TV
Kiwa Inspecta AB	Hissbesiktning
Stockholms Drift och Elbolag	Service/underhåll hissar
SEVAB Energiförsäljning AB	Fjärrvärme, el, vatten samt avfallshantering
Solar Bioenergi	Fjärrvärme
Arkiv Sörmland	Arkivering
Samf.föreningen Sörgårdets sjövatten	Sjövatten

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

Årtal	Ändamål
2024	Byte av dil-fogar på fasaderna på samtliga fastigheter

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 78 och under året har det tillkommit 7 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 78.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	*2020	*2019
Sparande, kr/kvm	254	319	387	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	5 654	5 980	6 148	6 282	6 402
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 654	5 980	6 148	0	0
Räntekänslighet, %	6	6	7	0	0
Energikostnad, kr/kvm	232	228	210	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	930	930	930	990	1 010
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	96	96	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	993	966	969	0	0
Nettoomsättning, tkr	3 335	3 333	3 331	3 492	3 545
Resultat efter finansiella poster, tkr	322	508	769	436	1 049
Soliditet, %	30	30	29	26	25

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

**Från och med 2023 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler och samtliga jämförelsetal har ej räknats ut.*

Följande nyckeltal har inte räknats ut för 2019 och 2020: Sparande, Skuldsättning bostadsrättsyta, Räntekänslighet, Energikostnad, Årsavgift/totala intäkter och Totala intäkter. Från 2021 och framåt har nyckeltalet Årsavgift, kr/kvm beräknats på andra grunder enligt BFNAR 2023:1 vilket kan påverka jämförbarheten för tidigare år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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.

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	5 756 774	0	1 241 750	6 998 524
S:a bundet eget kapital, kr	5 817 989	0	1 241 750	7 059 739
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 958 839	508 326	-1 241 750	2 225 415
Årets resultat, kr	508 326	-508 326	321 879	321 879
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 467 165	0	-919 871	2 547 294
S:a eget kapital, kr	9 285 154	0	321 879	9 607 033

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 293 000 kr samt ianspråktagande skett med 51 250 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	3 467 165
Årets resultat, kr	321 879
Reservation till underhållsfond, kr	-1 293 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	51 250
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 547 294

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 547 294

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 334 578	3 332 598
Övriga rörelseintäkter	3	89 539	0
Summa rörelseintäkter		3 424 117	3 332 598
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 817 931	-1 631 096
Övriga externa kostnader	5	-282 277	-200 925
Personalkostnader och arvoden	6	-141 849	-173 465
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-503 851	-513 390
Summa rörelsekostnader		-2 745 908	-2 518 876
Rörelseresultat		678 209	813 722
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		52 257	16 235
Räntekostnader och liknande resultatposter		-408 587	-321 631
Summa finansiella poster		-356 330	-305 396
Resultat efter finansiella poster		321 879	508 326
Årets resultat		321 879	508 326

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	26 248 679	26 743 750
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	0	8 780
Summa materiella anläggningstillgångar		26 248 679	26 752 530
Summa anläggningstillgångar		26 248 679	26 752 530
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	3 497 217	1 752 081
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	198 039	142 807
Summa kortfristiga fordringar		3 695 256	1 894 888
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Andelar i koncernföretag		0	2 000 000
Summa kortfristiga placeringar		0	2 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 000 000	0
Summa kassa och bank		2 000 000	0
Summa omsättningstillgångar		5 695 256	3 894 888
SUMMA TILLGÅNGAR		31 943 935	30 647 418

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		61 215	61 215
Fond för yttre underhåll		6 998 524	5 756 774
Summa bundet eget kapital		7 059 739	5 817 989
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 225 415	2 958 839
Årets resultat		321 879	508 326
Summa fritt eget kapital		2 547 294	3 467 165
Summa eget kapital		9 607 033	9 285 154
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	17 710 902	15 848 321
Summa långfristiga skulder		17 710 902	15 848 321
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	13	1 789 080	4 776 528
Leverantörsskulder		2 335 135	250 912
Aktuella skatteskulder		14 477	9 512
Övriga skulder	14	0	1 206
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	487 308	475 785
Summa kortfristiga skulder		4 626 000	5 513 943
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 943 935	30 647 418

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		321 879	508 326
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		503 851	513 390
Resultat efter finansiella poster		825 730	1 021 716
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		0	5 901
Förändring av kortfristiga fordringar		-55 478	-18 643
Förändring av leverantörsskulder		2 084 224	57 455
Förändring av kortfristiga skulder		15 281	6 615
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 869 757	1 073 044
Finansieringsverksamheten			
Ökning/minskning av skulder till kreditinstitut		-1 124 867	-580 872
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 124 867	-580 872
Årets kassaflöde		1 744 890	492 172
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		3 738 394	3 246 221
Likvida medel vid årets slut		5 483 284	3 738 393

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen 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.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 106 år. Återstående nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 80 år. Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separat avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Överföring och nyttjande redovisas efter styrelsens beslut i balansräkningen.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningens underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration uppgår till 16 814 416 kronor.

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. I kassaflödesanalysen medräknas även föreningens avräkningskonto samt kortfristiga placeringar hos HSB Södermanland in i de likvida medlen. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Årsavgifter	3 206 748	3 206 748
Hyrer	120 240	121 920
Hysesbortfall	-4 320	-11 040
Övriga intäkter	11 910	14 970
Summa nettoomsättning	3 334 578	3 332 598

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Ersättning från försäkringsbolag	73 885	0
Övriga ersättningar och intäkter	15 654	0
Summa övriga rörelseintäkter	89 539	0

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	429	5 351
Löpande underhåll	268 624	143 248
Underhåll enligt plan	51 250	78 625
Elavgifter	110 760	132 605
Uppvärmningsavgifter	460 325	434 106
Vatten och avlopp	227 524	219 017
Sophämtning	80 813	78 294
Övrig renhållning	6 311	3 361
Försäkringar	92 831	88 661
Arrendeavgifter	8 188	7 304
Kabel-TV/bredband	236 259	212 722
Fastighetskötsel	174 510	132 104
Kommunal fastighetsavgift / fastighetskatt	100 107	95 697
Summa driftskostnader	1 817 931	1 631 095

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Revisionsarvoden	13 400	12 360
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	115 656	107 808
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	5 000	1 500
Övriga förvaltningskostnader	800	800
Konsultarvoden	115 066	37 125
Fritidsverksamhet	588	0
Överlåtelseavgift	6 878	13 212
Pantförskrivningsavgift	6 215	6 266
Tidningar, tidskrifter och facklitteratur	689	689
Representation, avdragsgill	0	1 225
Kreditupplysning	833	675
Kontorsmaterial och trycksaker	6 569	8 632
Telefon	3 552	3 552
Övriga externa kostnader	6 930	6 830
Inkassokostnader	101	250
Summa övriga externa kostnader	282 277	200 924

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Löner anställda	0	19 800
Arvode styrelse	98 200	95 200
Övriga arvoden	25 200	33 600
Sociala avgifter	14 699	23 327
Övriga personalkostnader	3 750	1 538
Summa personalkostnader och arvoden	141 849	173 465

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2103.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1989 och 1990.

I anskaffningsvärde byggnader ingår mark med 35 101 kr.

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	34 727 347	34 727 347
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 727 347	34 727 347
Ingående avskrivningar	-7 983 597	-7 488 526
Årets avskrivningar	-495 071	-495 071
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 478 668	-7 983 597
Utgående redovisat värde	26 248 679	26 743 750
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	33 800 000	33 800 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler		
Taxeringsvärde mark - bostäder	12 072 000	12 072 000
Totalt taxeringsvärde	45 872 000	45 872 000

Fastighetsbeteckning: Skogvaktaren 1, 2 och 3

Not 8 Inventarier, Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	919 822	919 822
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	919 822	919 822
Ingående avskrivningar enligt plan	-911 042	-892 723
Årets avskrivning enligt plan	-8 780	-18 319
Utgående ackumulerade avskrivningar	-919 822	-911 042
Utgående redovisat värde	0	8 780

Not 9 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	13 933	13 687
Avräkningskonto HSB	3 483 284	1 738 394
Summa övriga fordringar	3 497 217	1 752 081

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteintäkter	711	711
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	197 328	142 096
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	198 039	142 807

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek AB	1,69	2024-10-30	1 602 000	2 048 400
Stadshypotek AB	1,45	2026-10-30	7 111 139	7 183 763
Stadshypotek AB	1,48	2025-01-30	7 135 182	7 207 806
Stadshypotek AB	4,28	2027-10-30	3 651 661	4 184 880
			19 499 982	20 624 849
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-1 155 600	-4 177 500
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-633 480	-599 028
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			17 710 902	15 848 321

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

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 938 720
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	16 927 782

Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	30 307 000	30 307 000
Summa ställda säkerheter	30 307 000	30 307 000

Not 13 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	1 789 080	4 776 528
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	1 789 080	4 776 528

Not 14 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	0	900
Lagstadgade sociala avgifter	0	306
Summa övriga kortfristiga skulder	0	1 206

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna arvoden och löner	0	19 800
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	0	6 221
Upplupna räntekostnader	61 340	52 925
Förutbetalda hyror och avgifter	277 717	278 321
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	148 250	111 003
Avtalsplacerade betalningar	0	7 515
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	487 307	475 785

Årsredovisningen och revisionsberättelsen för Brf Skogvaktaren med räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31 har skrivits under digitalt.

Gustav Tommy Falk
Ordförande

Linn Hansson
Ledamot

Jan Nilsson
Ledamot

Gert Christer Streiffert
Ledamot

Ibrahim Abdul Fattah
Ledamot

Hans Persson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ola Trané
BoRevision AB

Birgitta Wallgren
Av föreningen vald revisor

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 2023.

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 2023 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 upplyser, 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 BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 revisions sed 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 2023 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 revisionsssed 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 BoRevision 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 BoRevisions 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
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Birgitta Wallgren
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Skogvaktaren signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

GUSTAV TOMMY FALK

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 12:10:31



LINN HANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 20:41:14



JAN NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 14:38:38



GERT CHRISTER STREIFFERT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 13:38:20



IBRAHIM ABDUL FATTAH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 23:23:35



HANS PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 08:42:20



BIRGITTA WALLGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-30 kl. 10:26:16



OLA TRANÉ

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 06:38:34



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Skogvaktaren signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BIRGITTA WALLGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-30 kl. 10:41:29



OLA TRANÉ

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 06:39:52

