

# Årsredovisning

## *Brf Skogvaktaren*

719500-0109

Styrelsen för Brf Skogvaktaren får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 10
- Underskrifter	10

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

#### STYRELSEN, REVISORER OCH ÖVRIGA FUNKTIONÄRER

##### Ordinarie ledamöter

Leif Erixon, ordförande

Pia Ohlsson, sekreterare

Siw Erixon, ledamot

Barbro Ernard, ledamot

##### Styrelsesuppleanter

Max Öberg, suppleant

##### Ordinarie revisorer

Gösta Didriksson

##### Revisorsuppleant

Yvonne Gustafson

##### Valberedning

Styrelsen

### FIRMATECKNING

Föreningens firma tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Firman tecknas av en av ledamöterna i förening med Gunnar Eskång.

### FÖRVALTNING/ORGANISATIONSANSLUTNING

Ekonomisk förvaltning utförs av Strängnäsekonomi.se - SPI AB.

### VERKSAMHETSBERÄTTELSE

Detta hände 2018 i Brf Skogvaktaren

- 1/2 Lägenhetsinnehavarna på Larslundavägen 8c och 8d informerades om hissbyte
- 26/2-25/3 Ny hiss installeras på Larslundavägen 8c
- 26/3-26/4 Ny hiss installeras på Larslundavägen 8d
- 12-13/4 Anticimex besiktade alla lägenheter
- 24/4 Bevattningsslangen utökades mellan grinden o thujahäcken
- 24/4 Sevab lagade en vattenläcka i pannrummet
- 25/4 Klotter på ytterväggarna sanerades av Leif Johanssons Måleri
- 5/5 Städdag med uppställd container
- 16/5 Lägenhetspärmarna kompletterades och uppdaterades
- 25/5 Blommor planterades i krukorna
- 28/5 Ny hiss installerades på Södertäljevägen 5c
- 16/8 Burges Blommor ansade våra träd och buskar
- 16/8 Vattenläcka utanför grinden (sjövatten)

- 20/8 Info om hissbyte på Södertäljevägen 5a och 5b
- 24/8 Stopp i avloppet i en lägenhet på Larslundavägen 8a
- 27/8 Spolbilen kom
- 7/9 Återmontage av en armatur (pollare) vid grinden
- 10/9 Sevab kontrollerade servicevärmexlaren
- 11/9 Byte till nya IP-adresser
- 13/9-11/10 Ny hiss installeras på Södertäljevägen 5b
- 30/9 Strängnäs Ekonomi (Gunnar Eskång) sa upp avtalet med Brf Skogvaktaren till den 31/12 2018
- 11/10-6/11 Ny hiss installeras på Södertäljevägen 5a
- 20/10 Städdag
- 22/10 Ramar till entréerna monterades och målades (brandförsvarets föreskrifter)
- 23/10 Besökte HSB angående nytt avtal (ekonomi)
- 26/10 Ny torktumlare installeras på Larslundavägen 8
- 30/10 Info om hissbyte på Larslundavägen 10 a,b,c
- 31/10 Byte av filter i Bauer vattenrening och El-Björn i torkrummen
- 6/11-10/12 Ny hiss installeras på Larslundavägen 10a
- 16/11 Avtal skrivs på med HSB, ny ekonomisk förvaltare
- 1/12 Julgran anskaffas och sätts upp på miljöhusets tak
- 17/12 Reparation av tvättmaskin Larslundavägen 8 (byte av vattenpump)

#### FASTIGHETER OCH LÄGENHETER/LOKALER

Föreningen äger fastigheterna Skogvaktaren 1, Skogvaktaren 2, och Skogvaktaren 3 i Strängnäs kommun. Fastigheten består av 63 bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt.

#### Lägenhetsfördelning

- 1 rok - 27 st
- 2 rok - 24 st
- 3 rok - 12 st

Därtill kommer 3 mindre utrymmen som uthyrs som förråd.

Under året har 6 lägenheter bytt ägare. De nya ägarna är nu medlemmar i föreningen.

Tomtareal kvm: 4 891 kvm

Bostadsarea BOA: 3 449 kvm

Årets totala taxeringsvärde: 32 424 000 kr varav byggnadsvärde 23 800 000 kr.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar Södermanland. Skadedjurs- och trygghetsföräkring är tecknad hos Anticimex Försäkring AB.

#### ÅRSavgifter

Styrelsen finner inte någon anledning att för kommande verksamhetsår justera årsavgiften.

#### VERKSAMHET, EKONOMI OCH FRAMTIDA UTVECKLING

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 15 maj. Styrelsen har hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Antal medlemmar: 77

Antal röster: 63

FLERÅRSÖVERSIKT

	<b>1801-1812</b>	<b>1701-1712</b>	<b>1601-1612</b>	<b>1501-1512</b>	<b>1401-1412</b>
Nettoomsättning	3 537 454	3 538 959	3 538 058	3 538 157	3 537 070
Resultat efter finansiella poster	1 335 792	580 659	1 182 863	1 002 455	-122 285
Soliditet %	22	19	18	14	11
Kassalikviditet %	390	385	755	525	415

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	61 215	998 086	3 066 444	1 142 029	<b>5 267 774</b>
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			1 142 029	-1 142 029	<b>0</b>
Förändring av yttre rep. fond		200 000			<b>200 000</b>
Extra avsättning yttre fond		1 000 000	-1 000 000		<b>0</b>
Årets resultat				1 055 329	<b>1 055 329</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>61 215</b>	<b>2 198 086</b>	<b>3 208 473</b>	<b>1 055 329</b>	<b>6 523 103</b>

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	3 208 473
Årets resultat	1 055 329
<i>Summa</i>	<i>4 263 802</i>

*Förslag till disposition:*

Extra avsättning till yttre reparationsfond	1 000 000
Balanseras i ny räkning	3 263 802
<i>Summa</i>	<i>4 263 802</i>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## RESULTATRÄKNING

1

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		
Nettoomsättning	3 537 454	3 538 959
Övriga rörelseintäkter	600	434 319
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>	<b>3 538 054</b>	<b>3 973 278</b>
<b>Rörelsekostnader</b>		
Driftskostnader	-1 351 188	-2 560 844
Arvoden och ersättningar	-92 995	-91 192
Avskrivningar av anläggningstillgångar	-358 565	-330 966
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-1 802 748</b>	<b>-2 983 002</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 735 306</b>	<b>990 276</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Ränteintäkter och liknande resultatposter	—	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	-399 514	-409 618
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-399 514</b>	<b>-409 617</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>1 335 792</b>	<b>580 659</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>		
Överföring till/från yttre reparationsfond	-200 000	640 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>	<b>-200 000</b>	<b>640 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1 135 792</b>	<b>1 220 659</b>
<b>Skatter</b>		
Fastighetsavgift	-80 463	-78 630
<b>Årets resultat</b>	<b>1 055 329</b>	<b>1 142 029</b>

## BALANSRÄKNING

1

		2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2, 3	22 141 380	22 415 780
Hissar 2017-2019	4, 5	5 232 654	1 324 100
Installationer	6, 7	38 147	48 189
Maskiner och inventarier	8, 9	107 650	137 680
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>27 519 831</i>	<i>23 925 749</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>27 519 831</b>	<b>23 925 749</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		1 144	11 744
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		131 609	87 327
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>132 753</i>	<i>99 071</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 987 092	3 090 369
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 987 092</i>	<i>3 090 369</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 119 845</b>	<b>3 189 440</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>29 639 676</b>	<b>27 115 189</b>

	2018-12-31	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	61 215	61 215
Fond för yttre underhåll	2 198 086	998 086
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>2 259 301</i>	<i>1 059 301</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 208 473	3 066 444
Årets resultat	1 055 329	1 142 029
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>4 263 802</i>	<i>4 208 473</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>6 523 103</b>	<b>5 267 774</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>10</b>	
Fastighetslån	22 573 113	21 019 513
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>22 573 113</b>	<b>21 019 513</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skatteskulder	7 765	7 765
Övriga skulder	33 927	20 640
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	501 768	799 497
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>543 460</b>	<b>827 902</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>29 639 676</b>	<b>27 115 189</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Typ	Procent	Antal år
Bostadsfastigheter	0,9	110
Miljöhus	5	20
Byggnadsinventarier	10	10
Hissar	3,33	30

Bostadsfastigheterna skrivs av linjärt

Not 2 Byggnader	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	27 812 022	27 812 022
Utgående anskaffningsvärden	27 812 022	27 812 022
Ingående avskrivningar	-5 555 220	-5 295 220
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-260 000	-260 000
Utgående avskrivningar	-5 815 220	-5 555 220
<b>Redovisat värde</b>	<b>21 996 802</b>	<b>22 256 802</b>
Not 3 Miljöhus	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	288 578	288 578
Utgående anskaffningsvärden	288 578	288 578
Ingående avskrivningar	-129 600	-115 200
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-14 400	-14 400
Utgående avskrivningar	-144 000	-129 600
<b>Redovisat värde</b>	<b>144 578</b>	<b>158 978</b>
Not 4 Hissar 2018	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	–	0
Inköp	3 952 647	–
Utgående anskaffningsvärden	3 952 647	0
Årets avskrivningar	0	–



Not		2018-12-31	2017-12-31
5	Hissar 2017		
	Ingående anskaffningsvärden	1 324 100	1 324 100
	Utgående anskaffningsvärden	1 324 100	1 324 100
	Ingående avskrivningar	0	0
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-44 093	0
	Utgående avskrivningar	-44 093	0
	<b>Redovisat värde</b>	<b>1 280 007</b>	<b>1 324 100</b>
6	Låssystem		
	Ingående anskaffningsvärden	170 562	170 562
	Utgående anskaffningsvärden	170 562	170 562
	Ingående avskrivningar	-170 056	-153 056
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-506	-17 000
	Utgående avskrivningar	-170 562	-170 056
	<b>Redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>506</b>
7	Bauer PipJet		
	Ingående anskaffningsvärden	95 363	95 363
	Utgående anskaffningsvärden	95 363	95 363
	Ingående avskrivningar	-47 680	-38 144
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-9 536	-9 536
	Utgående avskrivningar	-57 216	-47 680
	<b>Redovisat värde</b>	<b>38 147</b>	<b>47 683</b>
8	Porttelefon		
	Ingående anskaffningsvärden	212 500	212 500
	Utgående anskaffningsvärden	212 500	212 500
	Ingående avskrivningar	-127 500	-106 250
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-21 250	-21 250
	Utgående avskrivningar	-148 750	-127 500
	<b>Redovisat värde</b>	<b>63 750</b>	<b>85 000</b>

Not 9	Elbjörn luftavfuktare	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	87 800	87 800
	Utgående anskaffningsvärden	87 800	87 800
	Ingående avskrivningar	-35 120	-26 340
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-8 780	-8 780
	Utgående avskrivningar	-43 900	-35 120
	<b>Redovisat värde</b>	<b>43 900</b>	<b>52 680</b>

Not 10 Långfristiga skulder

Lån	Skuld	Ränta	Förfallodag
Stadshypotek lån 770961	3 834 000	2,41	19-10-30
Stadshypotek lån 845316	7 262 274	1,85	19-01-30
Stadshypotek lån 881183	7 262 439	1,78	21-10-30
Stadshypotek lån 989493	2 214 400	1,15	19-01-30
Stadshypotek lån 996401	2 000 000	1,15	19-02-19

Föreningen har amorterat 446 400,- under 2017.


Not 11	Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	30 307 000	30 307 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>30 307 000</b>	<b>30 307 000</b>

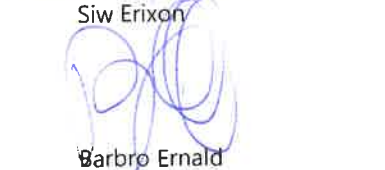
UNDERSKRIFTER

Strängnäs 2019-

  
Leif Erixon

  
Pia Ohlsson

  
Siw Erixon

  
Barbro Ernard

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Skogvaktaren 719500-0109  
Rapport om årsredovisningen:

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Skogvaktaren för år 2018-01-01-2018-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen.

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

Revisorns ansvar:

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som skall utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalanden:

Enligt min 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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar.

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Skogvaktaren för år 2018-01-01-2018-12-31.

#### Styrelsens ansvar:

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

#### Revisorns ansvar:

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god redovisningssed i Sverige. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.


Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalanden.

#### Uttalanden:

Jag tillstyrker att föreningens stämman disponerar, vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Strängnäs 2019-03-18



Gösta Didriksson

Revisor