



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Skogvaktaren i Stockholm



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Skogvaktaren i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702001-9720 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1945. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Björkfaneret 5	1945-01-01	1945 och 1946
Sågverksgatan 77-85	1945-01-01	1945 och 1946
Bjulevägen 57-69	1945-01-01	1945 och 1946
Totalt 3 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
3	lokaler (hyresrätt)	283
47	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2433
15	p-platser	0
Totalt 65 objekt		2716

Föreningens lägenheter fördelas på: 47 st 2 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ingrid Greiby	Ordförande (ledamot sedan 1992-02-25)	2015-04-21	
Annika Karlberg	Ledamot	2010-03-07	
Henrik Mortensen	Ledamot	2009-04-15	
Bubacarr Trawally	HSB-Ledamot	2020-05-10	
Mikaela Nordin	Ledamot	2021-05-08	
Erik Hellström	Ledamot	2023-05-06	
Julia Grufving	Ledamot	2023-05-06	
Ellinor Hallberg	Ledamot	2020-05-10	2023-05-06
Joar Ekenstaf	Ledamot	2018-04-17	2023-05-06
Eva-Lena Eriksson	Suppleant	2017-03-16	2023-05-06
Mikael Andersson	Suppleant	2007-02-21	
Cristina Bornea	Suppleant	2023-05-06	
Kristina Stending	Suppleant	2021-05-08	

Följande personers mandat löper ut i samband med ordinarie årsstämma : Julia Grufving, Annika Karlberg, Mikael Andersson.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ingrid Greiby, Annika Karlberg, Mikaela Nordin, Erik Hellström och Ellinor Hallberg.

Revisorer har varit: Hans Andersson med Jonas Lydmark som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Kristina Stending (sammankallande) och Liv Agdalen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-06. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

Extra stämmor hölls 2023-08-19 och 2023-11-11. På dessa stämmor deltog 13 respektive 21 röstberättigade medlemmar.

De nya stadgar som vi haft extrastämmor för under 2023, blev godkända 2024-01-24.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 6%.

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 den 2023-11-11.

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter från 2024-01-01 med 10 %.

Under året har arbetet med att uppgradera fastigheternas elledningar till 3-fas påbörjats. Entreprenör blev efter ombudsförfarande FMS Bygg med projektledning från HSB. I samband med detta arbete har armaturerna i trapphusen bytts ut. Tyvärr kunde inte arbetet med uppgraderingen slutföras under 2023, detta till stor del på grund av Ellevios arbetsordning.

Värmecentralens styrenhet har bytts ut då reservdelar inte längre fanns att tillgå för den gamla styrenheten.

Tvättstugans torktumlare har bytts ut. Den nya torktumlares köptes i begagnat skick vilket höll nere kostnaden.

Förvaltning

Städning av trapphus, källargångar och gemensamma lokaler sköttes under året av Städhuset i Stockholm AB.

Snöröjning har skett på entreprenad av ABC Fasadvård AB. Avtal finns med SO Tak & Bygg för bevakning och skottnings av tak, vilket så också har skett ett antal gånger under säsongen.

Trädgårdsskötseln har under året skötts av medlemmarna i samband med städdagarna, vår och höst. Gräsklippning har skett på entreprenad av Trädgårdskomfort/Plantgruppen Sverige AB, under maj-september.

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan, som ligger till grund för beslut om fondering och/eller i anspråktagande av fondmedel. Årets planerade underhåll består av det tidigare nämnda bytet av värmecentralens styrenhet.

Aktiviteter och övrigt

Vårstäda i kombination med årsstämma genomfördes 6 maj, med drygt 20 medlemmar närvarande. Medlemmarna inbjöds till kombinerad extra föreningsstämma och kräftskiva den 19 augusti, ett 15-tal medlemmar deltog. Höststäda arrangerades 11 november och kombinerades med extra föreningsstämma nr 2, med drygt 20 deltagare.

Dessa extra föreningsstämor hölls för att godkänna föreningens nya stadgar. Stadgeförändringarna handlade i huvudsak om anpassning till ny lagstiftning.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

1985 Takrenovering
1993 Fönsterbeklädnad
1994 Stambyte VVS
1994 Balkongrenovering
1999 Trapphusrenovering
2003 Fasadmålning
2017 Underhåll tak/skorstenar
2019 Tätning av fönster
2023 Byte av fastighetens hela elinfrastruktur inklusive uppgradering till 3-fas (påbörjat)

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

2024 slutförande av eluppgradering (1-fas till 3-fas)
2025 Trapprenovering
2025-2027 Takrenovering

MEDLEMSINFORMATION

Under 2023 har 7 överlåtelseavtal tecknats representerande 5 lägenheter och 4 lägenheter har tillträtts av helt nya ägare.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 63 och under året har det tillkommit 7 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 66.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	127	195	224	286	239
Skuldsättning, kr/kvm	1 153	1 185	1 216	1 248	1 279
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 287	1 323	1 357	1 393	1 428
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	267	224	231	193	199
Årsavgifter, kr/kvm	751	740	740	740	740
Årsavgifter/totala intäkter, %	84	84	84	83	84
Totala intäkter, kr/kvm	798	787	785	798	787
Nettoomsättning, tkr	2 166	2 130	2 131	2 165	2 139
Resultat efter finansiella poster, tkr	150	325	361	389	119
Soliditet, %	60	58	58	56	53

Kort kommentar till bokslutet

Resultatet har påverkats negativt med drygt 10 000 av kostnader som egentligen härrör till verksamheten under 2022.

Som framgår är årets resultat inte tillräckligt stort för att täcka den stadgeenliga reservationen till underhållsfonden. Detta är en delförklaring till varför en avgiftshöjning vid årsskiftet var nödvändig.

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

Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1.

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.

Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1.

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	60 251	0	0	60 251
Upplåtelseavgifter, kr	179 509	0	0	179 509
Underhållsfond, kr	1 129 853	0	212 878	1 342 731
S:a bundet eget kapital, kr	1 369 613	0	212 878	1 582 491
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 969 212	325 400	-212 878	4 081 734
Årets resultat, kr	325 400	-325 400	149 912	149 912
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 294 612	0	-62 966	4 231 646
S:a eget kapital, kr	5 664 225	0	149 912	5 814 137

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 262 878 kr samt ianspråktagande skett med 50 000 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	4 294 612
Årets resultat, kr	149 912
Reservation till underhållsfond, kr	-262 878
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	50 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 231 646

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	4 231 646
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 165 533	2 130 396
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 970	0
Summa Rörelseintäkter		2 167 503	2 130 396
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 463 926	-1 312 029
Övriga externa kostnader	Not 5	-85 900	-92 279
Personalkostnader	Not 6	-167 414	-166 959
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-146 178	-146 178
Summa Rörelsekostnader		-1 863 418	-1 717 445
Rörelseresultat		304 085	412 951
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	29 154	6 894
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-183 327	-94 445
Summa Finansiella poster		-154 173	-87 551
Resultat efter finansiella poster		149 912	325 400
Resultat före skatt		149 912	325 400
Årets resultat		149 912	325 400

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	4 436 199	4 570 778
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	58 960	70 558
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	1 998 346	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		6 493 504	4 641 337

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar**6 494 004****4 641 837**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		5 435	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	3 015 429	4 817 066
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	131 126	132 854
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 151 990	4 949 920

Summa Omsättningstillgångar**3 151 990****4 949 920****Summa Tillgångar****9 645 995****9 591 757**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

239 760

239 760

Fond för yttre underhåll

1 342 731

1 129 853

*Summa Bundet eget kapital***1 582 491****1 369 613***Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

4 081 734

3 969 212

Årets resultat

149 912

325 400

*Summa Fritt eget kapital***4 231 646****4 294 612****Summa Eget kapital****5 814 137****5 664 225**

Skulder

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 15

3 131 949

3 217 709

Leverantörsskulder

109 444

203 640

Skatteskulder

8 587

5 297

Övriga kortfristiga skulder

Not 16

30 455

27 087

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

551 423

473 799

*Summa Kortfristiga skulder***3 831 858****3 927 532****Summa Skulder****3 831 858****3 927 532****Summa Eget kapital och skulder****9 645 995****9 591 757**

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01	2022-01-01
2023-12-31	2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	304 085	412 951
-----------------	---------	---------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	146 178	146 178
---------------	---------	---------

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

146 178	146 178
----------------	----------------

Erhållen ränta	29 154	6 894
----------------	--------	-------

Erlagd ränta	-176 941	-86 702
--------------	----------	---------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

302 476	479 321
----------------	----------------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-4 012	-10 895
--	--------	---------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-16 300	197 021
---	---------	---------

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

-20 312	186 126
----------------	----------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

282 164	665 447
----------------	----------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 998 346	0
---	------------	---

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 998 346	0
---	-------------------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-85 760	-85 760
--	---------	---------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-85 760	-85 760
--	----------------	----------------

Årets kassaflöde

-1 801 942	579 687
-------------------	----------------

Likvida medel vid årets början	4 802 306	4 222 619
---------------------------------------	------------------	------------------

Likvida medel vid årets slut	3 000 364	4 802 306
-------------------------------------	------------------	------------------

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 15-120 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 10 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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.

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.

Resultaträkning

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten *Driftskostnader*. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 826 754	1 799 796
	Hyror lokaler	170 184	156 228
	Hyror garage och parkeringsplatser	34 596	33 600
	Hyror informationsöverföring	118 440	118 440
	Övriga primära intäkter	20 959	25 969
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 170 933	2 134 033
	Avgiftsbortfall	-5 400	-3 600
	Hyresbortfall	0	-37
	<i>Summa</i>	-5 400	-3 637
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 165 533	2 130 396
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga intäkter	1 970	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	1 970	0
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-93 330	-84 501
	Snö och halk-bekämpning	-90 985	-68 297
	Reparationer	-52 902	-95 169
	Planerat underhåll	-50 000	-56 250
	Försäkringsskador	-4 199	0
	El	-62 658	-59 339
	Uppvärmning	-556 860	-462 643
	Vatten	-105 459	-86 047
	Sophämtning	-61 083	-29 388
	Fastighetsförsäkring	-81 358	-71 373
	Kabel-TV och bredband	-120 097	-120 525
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-88 623	-85 333
	Förvaltningsavtalskostnader	-96 372	-93 164
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 463 926	-1 312 029

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-537	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-4 453	-20 523
	Administrationskostnader	-13 555	-24 818
	Extern revision	-12 250	-10 325
	Medlemsavgifter	-20 220	-20 220
	Föreningsverksamhet	-25 430	-11 427
	Övriga förvaltningskostnader	-9 456	-4 966
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-85 900	-92 279
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-120 040	-119 184
	Revisionsarvode	-5 796	-5 000
	Övriga arvoden	-1 400	-2 760
	Sociala avgifter	-39 978	-39 815
	Pensionskostnader och förpliktelser	-200	-200
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-167 414	-166 959
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	28 805	1 412
	Ränteintäkter HSB bunden placering	0	5 392
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	349	90
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	29 154	6 894
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-183 327	-94 416
	Övriga räntekostnader	0	-29
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-183 327	-94 445

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	11 028 222	11 028 222
	Ingående anskaffningsvärde mark	130 000	130 000
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	11 158 222	11 158 222
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 587 444	-6 452 864
	Årets avskrivningar	-134 580	-134 580
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-6 722 023	-6 587 444
	Utgående redovisat värde	4 436 199	4 570 778
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	26 000 000	26 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	748 000	748 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	22 400 000	22 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	646 000	646 000
	Summa	49 794 000	49 794 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	7 546 000	7 546 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	7 546 000	7 546 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	161 165	161 165
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	161 165	161 165
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-90 607	-79 008
	Årets avskrivningar	-11 599	-11 599
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-102 205	-90 607
	Utgående redovisat värde	58 960	70 558
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investeringar	1 998 346	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	1 998 346	0
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31		
	Övriga fordringar				
	Avräkningskonto HSB	3 000 364	4 802 306		
	Övriga fordringar	15 065	14 760		
	Summa Övriga fordringar	3 015 429	4 817 066		
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31		
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	131 126	132 854		
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	131 126	132 854		
Not 15	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31			
	Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek	6,5%	2024-03-11	985 680	26 640
	Stadshypotek	6,5%	2024-02-12	2 146 269	59 120
				3 131 949	85 760
	Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
	Lån som ska konverteras inom ett år			3 131 949	
	Kortfristig del			3 131 949	
Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31		
	Övriga skulder				
	Depositioner	23 719	23 719		
	Övriga kortfristiga skulder	6 736	3 368		
	Summa Övriga skulder	30 455	27 087		
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31		
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				
	Förutbetalda hyror och avgifter	188 307	177 643		
	Upplupna räntekostnader	22 757	16 371		
	Övriga upplupna kostnader	340 359	279 785		
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	551 423	473 799		

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 HSB Bostadsrättsförening Skogvaktaren i Stockholm, org.nr. 702001-9720

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Skogvaktaren i Stockholm 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 utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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. Risker 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 föreningsvalda 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 HSB Brf Skogvaktaren i Stockholm 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund 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 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbunds 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

William Lindström
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Hans Andersson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

INGRID GREIBY

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-05 kl. 18:54:40



BUBACARR TRAWALLY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-06 kl. 08:15:58



ERIK HELLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-05 kl. 19:08:22



ANNIKA KARLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-06 kl. 08:33:01



HENRIK MORTENSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-06 kl. 18:55:07



MIKAELA NORDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-05 kl. 18:54:23



JULIA GRUFVING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-05 kl. 19:48:21



HANS ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 10:46:59



**BOREVISION AB WILLIAM
LINDSTRÖM**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 19:59:35



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

HANS ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 10:50:08



**BOREVISION AB WILLIAM
LINDSTRÖM**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 19:59:29



HSB – där möjligheterna bor