



ÅRSREDOVISNING 2024

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 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 1945. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-01-24.

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
Sågverksgatan77-85	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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
3	lokaler (hyresrätt)	283
47	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 433
15	p-platser	0
Totalt 65 objekt		2 716

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)	2015-03-26	
Annika Karlberg	Ledamot	2010-03-26	
Henrik Mortensen	Ledamot	2009-04-15	
Bubacarr Trawally	Ledamot	2020-05-10	
Mikaela Nordin	Ledamot	2021-05-10	
Erik Hellström	Ledamot	2023-05-06	
Julia Grufving	Ledamot	2023-05-06	
Mikael Andersson	Suppleant	2007-02-21	
Cristina Bornea	Suppleant	2023-05-06	
Camilla Nordqvist	Suppleant	2024-04-09	
Sara Östergren	Suppleant	2024-04-09	
Kristina Stending	Suppleant	2021-04-09	2024-05-14

Följande personers mandat löper ut i samband med ordinarie årsstämma: Ingrid Greiby, Mikaela Nordin, Henrik Mortensen, Erik Hellström, Camilla Nordqvist och Cristina Bornea.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

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

Revisorer har varit: Hans Andersson med Jonas Lydmark som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: *Cristina Bornea och Liv Agdalen (sammankallande)*, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-09. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 10%.

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

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-05-04.

För att möta ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter från 2025-01-01 med 8 %.

Under året har arbetet med att uppgradera fastigheternas elledningar till 3-fas slutförts. Då detta arbete har medfört arbete utöver ordinarie styrelsearbete och så även kostnader (ca 3,3 miljoner) för föreningen har inga andra större åtgärder påbörjats under 2024.

Avtal med ny hyresgäst har tecknats på lokal 53, sågverksgatan 85.

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 skottning 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.

Obligatorisk Ventilationkontroll (OVK) genomförden den 16 september, med 19 ombesiktningar den 9 december.

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 ombyggnad består av tidigare nämnda el-uppdatering.

Aktiviteter och övrigt

Föreningens årsstämma genomfördes den 9 april, med 21 lägenheter representerade.

Vårstädning av vår tomtmark och gemensamma utrymmen, genomfördes 4 maj, med drygt 20 lägenheter närvarande. Höststädning arrangerades 26 oktober, ca 20 deltagande lägenheter.

Föreningen ansökte om medling med Stockholm Exergi AB med anledning av kraftigt höjda fjärrvärmekostnader. Energimyndigheten avslog ansökan 11 juni 2024.

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
2023-2024 Byte av fastighetens hela elinfrastruktur inklusive uppgradering till 3-fas

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

2026/2027 Trapphusrenovering
2026/2027 Takrenovering

MEDLEMSINFORMATION

Under 2024 har överlåtelseer tecknats för sex lägenheter. Fyra av dessa lägenheter har tillträtts av nya ägare och två har fått ändrad ägarfördelning.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 66 och under året har det tillkommit sex och avgått sju medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 65.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	155	127	195	224	286
Skuldsättning, kr/kvm	1 122	1 153	1 185	1 216	1 248
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 252	1 287	1 323	1 357	1 393
Räntekänslighet, %	1	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	287	267	224	231	193
Årsavgifter, kr/kvm	911	751	740	740	740
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	84	84	84	83
Totala intäkter, kr/kvm	904	798	787	785	798
Nettoomsättning, tkr	2 450	2 166	2 130	2 131	2 165
Resultat efter finansiella poster, tkr	233	150	325	361	389
Soliditet, %	63	60	58	58	56

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
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	179 509	0	0	179 509
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 342 731	0	262 879	1 605 610
S:a bundet eget kapital, kr	1 582 491	0	262 879	1 845 370
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 081 734	149 912	-262 879	3 968 767
Årets resultat, kr	149 912	-149 912	233 217	233 217
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 231 646	0	-29 662	4 201 984
S:a eget kapital, kr	5 814 137	0	233 217	6 047 354

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 449 981	2 165 533
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 046	1 970
Summa Rörelseintäkter		2 454 027	2 167 503
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 521 000	-1 463 926
Övriga externa kostnader	Not 5	-98 951	-85 900
Personalkostnader	Not 6	-254 841	-167 414
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-188 413	-146 178
Summa Rörelsekostnader		-2 063 204	-1 863 418
Rörelseresultat		390 823	304 085
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	35 103	29 154
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-192 709	-183 327
Summa Finansiella poster		-157 606	-154 173
Resultat efter finansiella poster		233 217	149 912
Resultat före skatt		233 217	149 912
Årets resultat		233 217	149 912

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	7 598 241	4 436 199
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	47 361	58 960
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	0	1 998 346
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		7 645 602	6 493 504
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		7 646 102	6 494 004

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	5 435
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	1 990 325	3 015 429
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	119 701	131 126
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 110 025	3 151 990
Summa Omsättningstillgångar		2 110 025	3 151 990
Summa Tillgångar		9 756 128	9 645 995

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		239 760	239 760
Fond för yttre underhåll		1 605 610	1 342 731
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		1 845 370	1 582 491
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 968 767	4 081 734
Årets resultat		233 217	149 912
<i>Summa Fritt eget kapital</i>		4 201 984	4 231 646
Summa Eget kapital		6 047 354	5 814 137

Skulder

<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	3 046 189	3 131 949
Leverantörsskulder		86 287	109 444
Skatteskulder		8 587	8 587
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	38 437	30 455
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	529 274	551 423
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		3 708 774	3 831 858
Summa Skulder		3 708 774	3 831 858

Summa Eget kapital och skulder		9 756 128	9 645 995
---------------------------------------	--	------------------	------------------



KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 390 823 304 085

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 188 413 146 178

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

188 413 146 178

Erhållen ränta

35 103 29 154

Erlagd ränta

-197 958 -176 941

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

416 381 302 476

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 9 090 -4 012

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -32 075 -16 300

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

-22 986 -20 312

Kassaflöde från den löpande verksamheten

393 395 282 164

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -1 340 511 -1 998 346

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

-1 340 511 -1 998 346

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

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

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-85 760 -85 760

Årets kassaflöde

-1 032 875 -1 801 942

Likvida medel vid årets början

3 000 364 4 802 306

Likvida medel vid årets slut

1 967 489 3 000 364

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 markanläggningar: 20 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.

Beskattnings

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 0 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	2 098 560	1 826 754
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	118 440	0
	Hyror lokaler	177 364	170 184
	Hyror garage och parkeringsplatser	38 556	34 596
	Hyror informationsöverföring	0	118 440
	Övriga primära intäkter	29 461	20 959
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 462 381	2 170 933
	Avgiftsbortfall	0	-5 400
	Hysesbortfall	-12 400	0
	<i>Summa</i>	-12 400	-5 400
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 449 981	2 165 533
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	4 046	1 970
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	4 046	1 970

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-114 050	-93 330
	Snö och halk-bekämpning	-55 853	-90 985
	Reparationer	-62 008	-52 902
	Planerat underhåll	0	-50 000
	Försäkringsskador	-66 594	-4 199
	El	-61 125	-62 658
	Uppvärmning	-579 014	-556 860
	Vatten	-140 017	-105 459
	Sophämtning	-49 253	-61 083
	Fastighetsförsäkring	-84 607	-81 358
	Kabel-TV och bredband	-120 144	-120 097
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-89 402	-88 623
	Förvaltningsavtalskostnader	-98 933	-96 372
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 521 000	-1 463 926
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-537
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-11 876	-4 453
	Administrationskostnader	-29 519	-13 555
	Extern revision	-18 235	-12 250
	Medlemsavgifter	-21 690	-20 220
	Föreningsverksamhet	-15 741	-25 430
	Övriga förvaltningskostnader	-1 890	-9 456
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-98 951	-85 900
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-8 176	-5 796
	Övriga arvoden	-185 678	-121 440
	Sociala avgifter	-60 987	-40 178
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-254 841	-167 414

På grund av tidigare periodiseringsfel är alltså årets arvoden högre i bokföringen än utbetalt arvode.

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	34 763	28 805
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	340	349
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	35 103	29 154
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-192 421	-183 327
	Övriga räntekostnader	-288	0
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-192 709	-183 327
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	11 028 222	11 028 222
	Ingående anskaffningsvärde mark	130 000	130 000
	Årets investeringar	3 338 857	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	14 497 079	11 158 222
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 722 023	-6 587 444
	Årets avskrivningar	-176 814	-134 580
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-6 898 837	-6 722 023
	<i>Utgående redovisat värde</i>	7 598 241	4 436 199
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</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
	<i>Summa</i>	49 794 000	49 794 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	7 546 000	7 546 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	7 546 000	7 546 000

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	161 165	161 165
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	161 165	161 165
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-102 205	-90 607
	Årets avskrivningar	-11 599	-11 599
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-113 804	-102 205
	<i>Utgående redovisat värde</i>	47 361	58 960
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	1 998 346	0
	Årets investeringar	0	1 998 346
	Omklassificering till byggnad	-1 998 346	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	1 998 346
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 967 489	3 000 364
	Övriga fordringar	22 836	15 065
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 990 325	3 015 429
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	119 701	131 126
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	119 701	131 126

Not 15 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>
Stadshypotek AB	5,45%	2025-02-12	2 087 149	59 120
Stadshypotek AB	5,25%	2025-03-11	959 040	26 640
			3 046 189	85 760
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			3 046 189	
Kortfristig del			3 046 189	

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	23 719	23 719
Övriga kortfristiga skulder	14 718	6 736
<i>Summa Övriga skulder</i>	38 437	30 455

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	215 608	188 307
Upplupna räntekostnader	17 508	22 757
Övriga upplupna kostnader	296 158	340 359
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	529 274	551 423

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 Bostadsrättsförening Skogvaktaren i Stockholm 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. 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 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 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. 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 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 Bostadsrättsförening Skogvaktaren i Stockholm 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 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 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 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 provar 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

Sebastian Lexander
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Hans Andersson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-04-02 kl. 07:55:49



BUBACARR TRAWALLY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 12:52:18



ERIK HELLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 20:10:14



ANNIKA KARLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 17:48:40



HENRIK MORTENSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 16:43:54



MIKAELA NORDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 09:21:25



JULIA GRUFVING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 07:46:15



HANS ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 20:44:28



SEBASTIAN LEXANDER

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 09:38:05



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-04-03 kl. 20:48:50



SEBASTIAN LEXANDER

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 09:32:26

