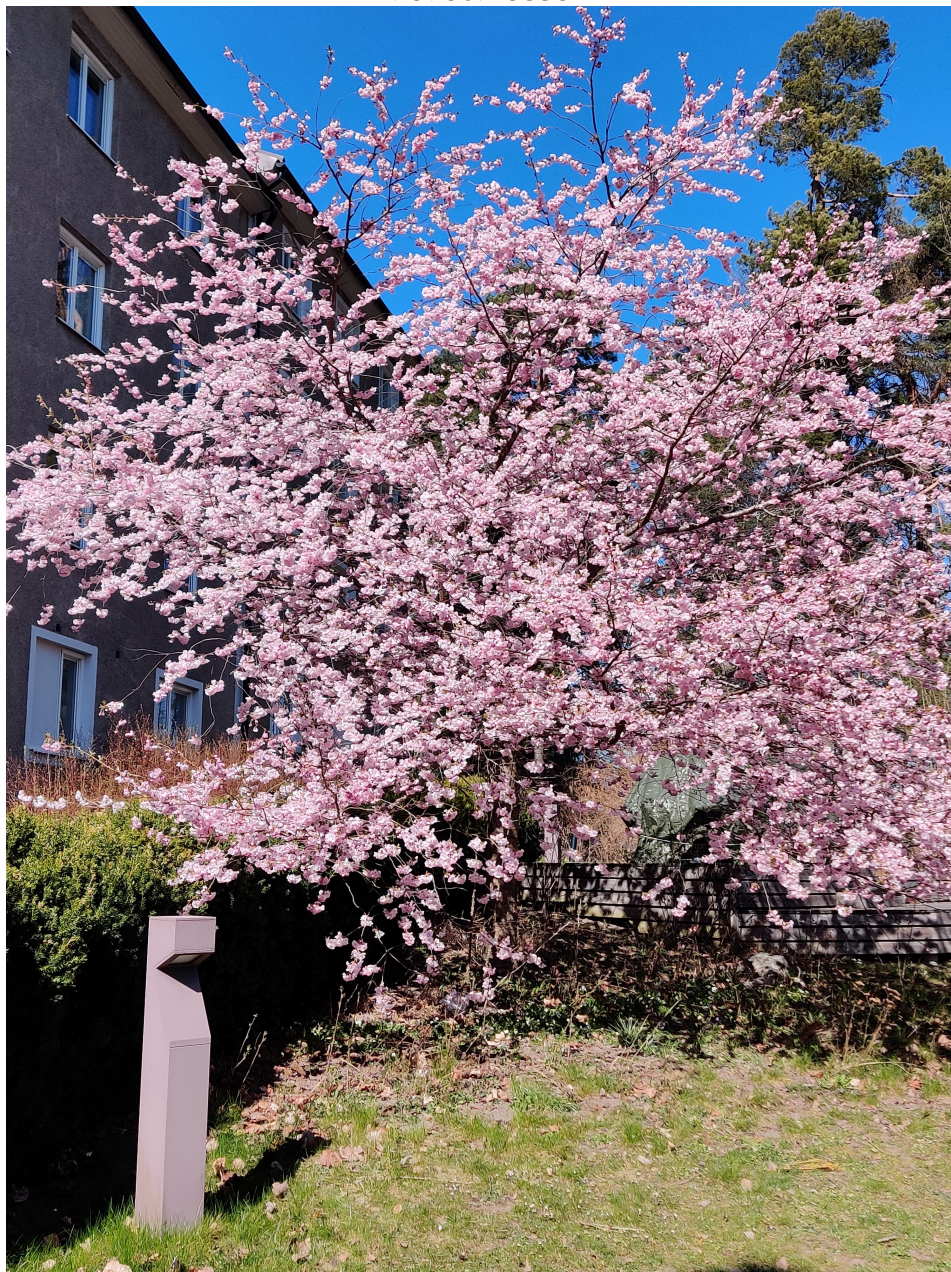


Årsredovisning 2024

Brf Skogskarlen

769607-8653



Välkommen till årsredovisningen för Brf Skogskarlen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-12-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-12-13 och nuvarande stadgar registrerades 2023-06-22 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Skogskarlen 1, vilken förvärvades 2008-09-16. Föreningens fastighet består av fyra flerbostadshus, innehållande 100 bostadsrätter, 12 hyresrätter och två lokaler på adressen Bäckaskiftsvägen 7-33 i Stockholm.

Fastigheten byggdes år 1952 och har värdeår 1952.

Tomträttsavtal finns till fastigheten då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt. Tomträttsavgälden uppgår till 685 896 kr per 2023-12-31. Under kommande år ökar tomträttsavgälden successivt så att föreningen från och med år 2025 har en avgift på 822 500 kr. Denna avgift kommer att gälla till och med 2030-12-31. Avgiften för år 2024 uppgår till 754 200 kr.

Den totala byggnadsytan uppgår till 7 385 kvm, varav 7 177 kvm utgör lägenhetsyta och 208 kvm lokalyta. I föreningen finns 25 parkeringsplatser som hyrs ut till de boende. Kölista finns.

Lägenhetsfördelning

13 st	1 rum och kök
26 st	2 rum och kök
42 st	3 rum och kök
31 st	4 rum och kök

Föreningen har två uthyrda verksamhetslokaler.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Folksam Ömsesidig Sakförsäkring Företag.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Doris Dufborg	Ordförande
Birgitta Skagerfält	Styrelseledamot
Fredrik Johansson	Styrelseledamot
Lena Kling	Styrelseledamot
Maria Tylöskog	Styrelseledamot
Julia Axelsson	Suppleant
Mats Peter Virtanen	Suppleant

Valberedning

Valberedningen består av Ann-Louise Brorsson och Max Norman, varav den förstnämnda är sammankallande.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Revisorer

Jörgen Solberg	Internrevisor	
David Walman	Extern revisor	Rävisor AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-07.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Nuvarande underhållsplan upprättades 2020, reviderades 2023 och sträcker sig fram till år 2043.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Takunderhåll bl a skorstenarna kläds in i plåt
- 2021** ● Elstigarbyte och omdragning av elnät i föreningens fastigheter
Nya elmätare och införande av IMD för gemensamma elabonnemang inom föreningen för alla lägenheterna
- 2020** ● Ny utomhusbelysning
Förbättrad taksäkerhet och underhåll av tak
Installation av effektvakt
- 2019** ● Ny utrustning till nya tvättstugorna
Nytt skalskydd inkl. digitalt bokningssystem
Nya entrédörrar (24 stycken)
Fasadlagningar, partiell målning av fasad, översyn vattenavrinning

2018-2020	● Lokalförädling: 17 nya bostadsrättslägenheter
2018	● Fiberinstallation/Gruppanslutning
2017-2018	● Lokalförädling: 2 nya bostadsrättslägenheter
2017	● Stamspolning OVK
2015-2017	● Nya balkonger
2015-2016	● Underhåll hyresrätter
2014-2015	● Fönsterrenovering

Planerade underhåll

2025	Planering och offertförfrågningar för relining av samlingsledningar påbörjas under våren och kommer troligen att resultera i att konkreta arbetsåtgärder kan starta efter sommaren.
------	---

Avtal med leverantörer

Ekonomisk Förvaltning	Simpleko
Elleverantör	Boo Energi
Fastighetsskötsel	Ekströms Allservice
Snöröjning, Gräsklippning	Bergfast AB
Teknisk Förvaltning	Spetsudden AB
TV /Bredband	Ownit

Övrig verksamhetsinformation

För fem år sedan färdigställdes föreningens stora lokalförädlingsprojekt då 17 nya lägenheter byggdes i nr 9-17. Garantibesiktning genomfördes under hösten och ett antal anmärkningar framkom, främst avseende ventilation. Åtgärder och korrigeringar av dessa gjordes under senare delen av året av HaAx Properties och Notio som byggde lägenheterna.

Föreningen är medlemmar i Fastighetsägarna varifrån hyresförhandlingar upphandlas.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Eftersom uppvärmning är en stor kostnad och för att säkra fortsatt god drift i uppvärmningssystemet har styrsystem uppgraderats och prognosstyrning har införts.

Många av våra rörledningar är gamla och under året inträffade läckage, översvämning och stopp i avloppsbrunnen. Dessa krävde akuta åtgärder vilket var kostsamt. För att undvika detta framöver har utredning av skicket på våra samlingsledningar som påbörjades 2023 fortsatt med stamspolning och filmning av rörledningar i syfte att planera för s.k. relining av dessa ledningar.

Flera förrådsdörrar i källarkorridoren i nr 31-33 var i dåligt skick så dessa har ersatts med nya.

Föreningens årsavgifter höjdes med 3 % fr o m 2024-01-01.

Förändringar i avtal

Avtalet för verksamhetslokalen på gaveln av nr 33 sades upp i slutet av året, så lokalen blir efter vissa reparationer ledig för en ny hyresgäst.

Övriga uppgifter

En hyresrättslägenhet ombildades i december till en bostadsrätt. Erhållet kapital kommer antingen att användas för kostnader för relining eller för amortering av lån.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 148 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 15. Vid räkenskapsårets slut fanns det 142 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet (2025=1 470 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2025=588 kronor), vid varje pantsättning.

Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10% av ett prisbasbelopp per år, vilket för 2025 uppgår till 5 880 kronor per år.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	6 670 812	6 584 852	6 468 311	5 981 864
Resultat efter fin. poster	-1 931 439	-786 125	-733 769	-1 627 420
Soliditet (%)	92	88	88	88
Yttre fond	2 926 836	2 177 995	1 336 880	1 221 832
Taxeringsvärde	151 472 000	151 472 000	151 472 000	122 731 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	782	765	722	661
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	73,7	71,1	68,9	66,8
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 109	1 627	1 760	1 760
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	944	1 385	1 480	1 480
Sparande per kvm totalyta, kr	32	154	148	107
Elkostnad per kvm totalyta, kr	78	103	116	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	185	170	151	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	50	38	34	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	312	311	301	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,38	2,26	1,17	0,89
Räntekänslighet (%)	1,42	2,13	2,44	2,66

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 418 385 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Kostnader för reparationer och underhåll har under året varit höga orsakade av många akuta åtgärder kopplade till rörledningar. Dessa är åtgärdade och planering görs för att undvika liknande problem framöver.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	109 654 067	-	-	109 654 067
Upplåtelseavgifter	12 109 385	-	-	12 109 385
Fond, yttre underhåll	2 177 995	-	748 841	2 926 836
Balanserat resultat	-27 938 587	-786 125	-748 841	-29 473 553
Årets resultat	-786 125	786 125	-1 931 439	-1 931 439
Eget kapital	95 216 735	0	-1 931 439	93 285 296

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-29 473 553
Årets resultat	-1 931 439
Totalt	-31 404 992

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 019 229
Att från yttre fond i anspråk ta	-436 720
Balanseras i ny räkning	-31 987 501
	-31 404 992

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 670 812	6 584 852
Övriga rörelseintäkter		0	180 967
Summa rörelseintäkter		6 670 812	6 765 819
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-6 222 368	-5 141 333
Övriga externa kostnader	8	-297 908	-306 214
Personalkostnader	9	-203 429	-225 196
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 701 672	-1 652 333
Summa rörelsekostnader		-8 425 377	-7 325 076
RÖRELSERESULTAT		-1 754 565	-559 256
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		30 714	12 900
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-207 588	-239 768
Summa finansiella poster		-176 874	-226 868
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 931 439	-786 125
ÅRETS RESULTAT		-1 931 439	-786 125

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	97 876 076	99 388 136
Markanläggningar	12	1 142 235	906 547
Maskiner och inventarier	13	578 199	715 947
Pågående projekt		0	570 604
Summa materiella anläggningstillgångar		99 596 510	101 581 234
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		99 596 510	101 581 234
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		56 687	44 273
Övriga fordringar	14	198 452	188 884
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	499 325	581 989
Summa kortfristiga fordringar		754 464	815 146
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 523 279	5 424 508
Summa kassa och bank		1 523 279	5 424 508
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 277 743	6 239 654
SUMMA TILLGÅNGAR		101 874 253	107 820 888

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		121 763 452	121 763 452
Fond för yttre underhåll		2 926 836	2 177 995
Summa bundet eget kapital		124 690 288	123 941 447
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-29 473 553	-27 938 587
Årets resultat		-1 931 439	-786 125
Summa fritt eget kapital		-31 404 992	-28 724 712
SUMMA EGET KAPITAL		93 285 296	95 216 735
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	3 000 000	6 970 000
Summa långfristiga skulder		3 000 000	6 970 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		3 970 000	3 257 000
Leverantörsskulder		380 556	763 769
Skatteskulder		205 025	377 536
Övriga kortfristiga skulder		78 552	13 115
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	954 824	1 222 733
Summa kortfristiga skulder		5 588 957	5 634 153
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		101 874 253	107 820 888

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 754 565	-559 256
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 701 672	1 652 333
	-52 893	1 093 077
Erhållen ränta	32 795	10 818
Erlagd ränta	-220 096	-222 946
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-240 194	880 949
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	58 601	-81 647
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-745 688	544 453
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-927 281	1 343 755
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	283 052	-1 461 965
Kassaflöde från investeringsverksamheten	283 052	-1 461 965
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	3 700 000
Upptagna lån	2 457	0
Amortering av lån	-3 259 457	-700 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-3 257 000	3 000 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-3 901 229	2 881 790
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 424 508	2 542 718
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 523 279	5 424 508

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Skogskarlen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	2 - 10 %
Maskiner och inventarier	10 %
Installationer	10 %
Markanläggningar	3,33 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	4 231 524	4 061 373
Övriga årsavgifter	0	-96 133
Hysesintäkter, bostäder	1 200 725	1 210 648
Hysesintäkter, lokaler	253 512	246 530
Hysesintäkter, p-platser	180 000	117 500
Hysesintäkter förråd	57 300	52 410
Övriga intäkter	71 915	60 598
TV/Bredband	267 300	264 977
Förbrukning el	345 817	590 561
Hysesintäkter föreningslokal	1 800	20 300
Serviceavgifter 25%	19 065	16 677
Pant- och överlåtelseavgifter	41 854	39 411
Summa	6 670 812	6 584 852

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	180 967
Summa	0	180 967

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Övrigt	4 330	20 169
Fastighetsskötsel enligt avtal	98 042	29 654
Fastighetsskötsel utöver avtal	57 933	74 830
Besiktning och service	68 457	131 332
Städning	176 896	170 087
Teknisk fastighetsförvaltning enligt avtal	95 044	73 579
Teknisk fastighetsförvaltning utöver avtal	106 803	68 257
Yttre skötsel	77 125	107 193
Vinterunderhåll	125 129	141 949
Entrémattor	61 250	59 116
Summa	871 008	876 165

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	1 067 421	201 802
Underhåll	436 720	270 388
Summa	1 504 141	472 190

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	573 857	763 547
Uppvärmning	1 367 209	1 254 223
Vatten	366 670	280 743
Sophämtning	153 836	213 472
Summa	2 461 572	2 511 985

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	124 407	108 239
Tomträttsavgälder	754 200	685 900
Kabel-TV	134 532	126 735
Bredband	175 228	167 431
Fastighetsskatt	197 280	192 688
Summa	1 385 647	1 280 993

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	2 097	14 402
Övriga förvaltningskostnader	51 681	78 503
Revisionsarvoden	28 304	19 500
Styr.möte/stämma/städdag/trivsel	22 205	10 428
Ekonomisk förvaltning	154 083	146 759
Pant- och överlåtelsekostnad	22 924	24 942
Konsultkostnader	16 614	10 380
Tillsynsavgifter Myndigheter	0	1 300
Summa	297 908	306 214

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	171 000	171 000
Sociala avgifter	32 429	54 196
Summa	203 429	225 196

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	204 626	239 354
Övriga räntekostnader	2 962	414
Summa	207 588	239 768

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	114 137 447	114 137 447
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	114 137 447	114 137 447
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-14 749 311	-13 237 251
Årets avskrivning	-1 512 060	-1 512 060
Utgående ackumulerad avskrivning	-16 261 371	-14 749 311
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	97 876 076	99 388 136
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	85 167 000	85 167 000
Taxeringsvärde mark	66 305 000	66 305 000
Summa	151 472 000	151 472 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR	2024	2023
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 040 309	131 237
Årets inköp	287 552	909 072
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 327 861	1 040 309
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-133 762	-131 237
Årets avskrivning	-51 864	-2 525
Utgående ackumulerad avskrivning	-185 626	-133 762
Utgående restvärde enligt plan	1 142 235	906 547

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 377 450	1 377 450
Utgående anskaffningsvärde	1 377 450	1 377 450
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-661 503	-523 755
Avskrivningar	-137 748	-137 748
Utgående avskrivning	-799 251	-661 503
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	578 199	715 947

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	198 452	188 884
Summa	198 452	188 884

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	63 847	59 328
Städning	42 346	44 233
Försäkringspremier	99 209	91 097
Kabel-tv/Bredband	49 822	54 276
Tomträtt	205 625	188 550
Ekonomisk förvaltning	38 476	37 313
Förbrukning el	0	105 111
Inkomsträntor	0	2 081
Summa	499 325	581 989

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Nordea Hypotek AB	2025-06-16	2,69 %	3 970 000	3 970 000
Nordea Hypotek AB	2026-01-21	0,82 %	3 000 000	3 000 000
Nordea Hypotek AB	2024-01-17	0,57 %		1 957 000
Nordea Hypotek AB	2024-04-19	4,41 %		1 300 000
Summa			6 970 000	10 227 000
Varav kortfristig del			3 970 000	3 257 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 970 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 500	46 842
Fastighetsskötsel	10 047	2 470
El	46 108	88 943
Uppvärmning	190 096	193 144
Utgiftsräntor	12 186	24 694
Vatten	71 909	58 449
Styrelsearvoden inkl soc avgifter	39 576	224 728
Renhållning	22 432	18 485
Förutbetalda avgifter/hyror	518 205	529 713
Beräknat revisionsarvode	40 765	35 265
Summa	954 824	1 222 733

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	21 000 000	21 000 000

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholms kommun

Birgitta Skagerfält
Styrelseledamot

Doris Dufborg
Ordförande

Fredrik Johansson
Styrelseledamot

Lena Kling
Styrelseledamot

Maria Tylöskog
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Rävisor AB
David Walman
Revisor

Jörgen Solberg
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

29.04.2025 08:13

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 25.04.2025 09:56

DOCUMENT ID:

r1WcEg6ukgl

ENVELOPE ID:

HJltNe6d1ex-r1WcEg6ukgl

DOCUMENT NAME:

Brf Skogskarlen, 769607-8653 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BIRGITTA SKAGERFÄLT birgitta@skogskarlen.se	Signed Authenticated	25.04.2025 10:20 25.04.2025 10:19	eID Low	Swedish BankID IP: 84.216.103.149
2. DORIS DUF Borg doris@skogskarlen.se	Signed Authenticated	25.04.2025 10:21 25.04.2025 10:16	eID Low	Swedish BankID IP: 84.216.103.131
3. FREDRIK JOHANSSON fredrik@skogskarlen.se	Signed Authenticated	25.04.2025 12:11 25.04.2025 12:07	eID Low	Swedish BankID IP: 84.216.103.212
4. LENA KLING lena@skogskarlen.se	Signed Authenticated	25.04.2025 16:20 25.04.2025 16:19	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.215.165
5. MARIA TYLÖSKOG mia@skogskarlen.se	Signed Authenticated	26.04.2025 09:05 26.04.2025 08:49	eID Low	Swedish BankID IP: 84.216.103.193
6. David Oskar Petter Walman info@ravisor.se	Signed Authenticated	28.04.2025 09:13 28.04.2025 09:12	eID Low	Swedish BankID IP: 83.227.18.88
7. ERIK JÖRGEN SOLBERG jejo.solberg@gmail.com	Signed Authenticated	29.04.2025 08:13 26.04.2025 10:31	eID Low	Swedish BankID IP: 84.216.103.140

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skogskarlen
769607-8653**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skogskarlen för år 2024.

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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi 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 ska 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.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

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

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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Rävisor AB
David Walman
Revisor

Jörgen Solberg
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

28.04.2025 09:11

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 25.04.2025 09:56

DOCUMENT ID:

rk9Exp0ygx

ENVELOPE ID:

rJFNlauJxe-rk9Exp0ygx

DOCUMENT NAME:

rb skogskarlen.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ERIK JÖRGEN SOLBERG jejo.solberg@gmail.com	 Signed Authenticated	27.04.2025 15:02 27.04.2025 15:01	eID Low	Swedish BankID IP: 84.216.103.140
2. David Oskar Petter Walman info@ravisor.se	 Signed Authenticated	28.04.2025 09:11 28.04.2025 09:11	eID Low	Swedish BankID IP: 83.227.18.88

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed