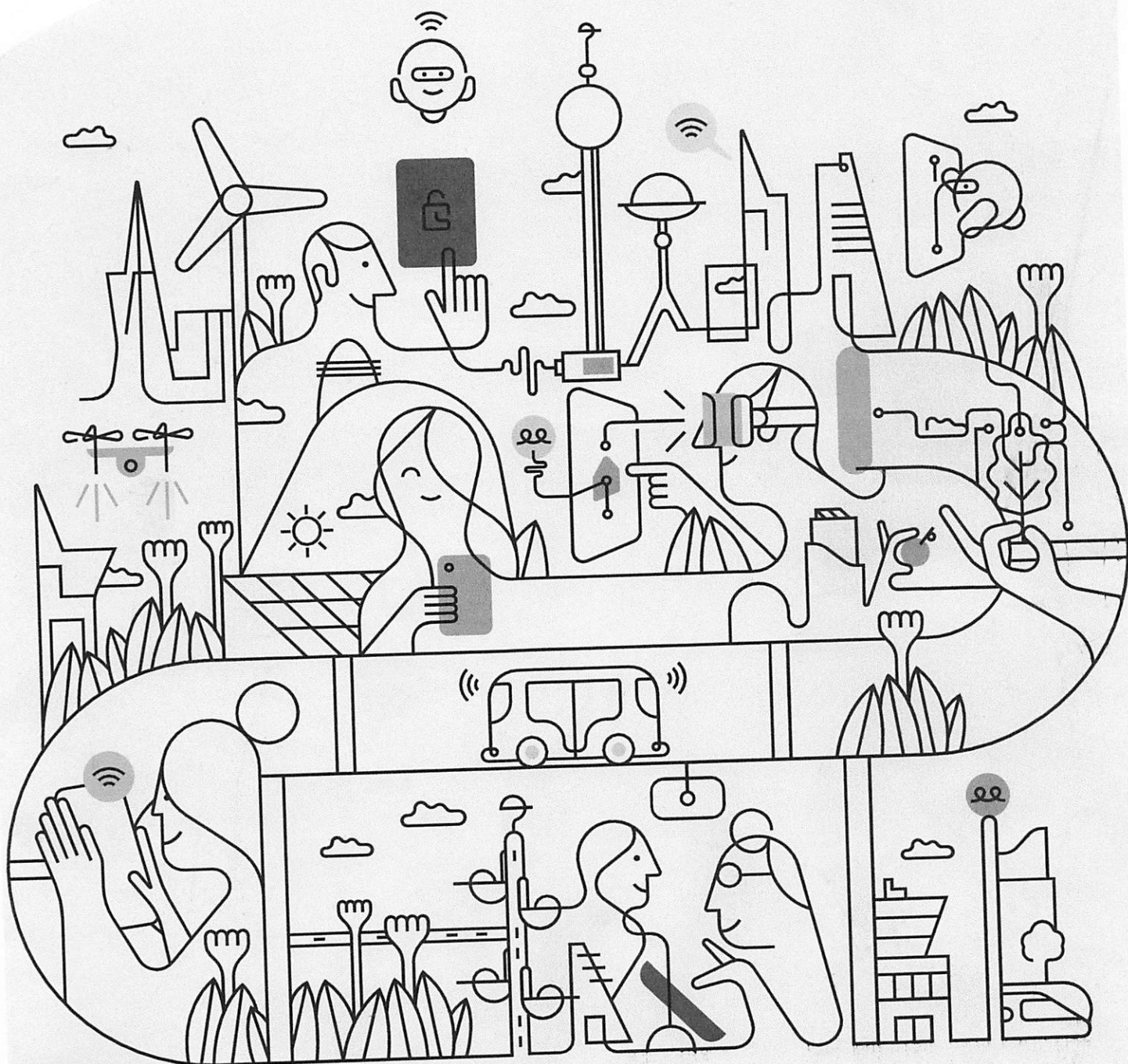




# Välkommen till årsredovisningen för Brf Skogsbacken 1

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

|                                                    |              |
|----------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse                             | s. 1         |
| Resultaträkning                                    | s. 1         |
| Balansräkning                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys                                  | s. 1         |
| Noter                                              | s. 1         |
| Giltighet                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation                                 | s. 3         |
| Flerårsöversikt                                    | s. 4         |
| Uppllysning vid förlust                            | s. 5         |
| Förändringar i eget kapital                        | s. 5         |
| Resultatdisposition                                | s. 6         |
| <b>Resultaträkning</b>                             | <b>s. 7</b>  |
| <b>Balansräkning</b>                               | <b>s. 9</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys</b>                           | <b>s. 10</b> |
| <b>Noter</b>                                       | <b>s. 16</b> |
| <b>Underskrifter</b>                               | <b>s. 16</b> |

## 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

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Solna.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-06-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-06-01 och nuvarande stadgar registrerades 2023-08-09 hos bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|--------|
| Nattsländan 1        | 2012    | Solna  |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2013 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 2013

Föreningen har 33 bostadsrätter om totalt 2 968 kvm. Byggnadernas totalyta är 4004 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                                 |                 |
|---------------------------------|-----------------|
| Jenny Lindström                 | Ordförande      |
| Helena Backlund                 | Styrelseledamot |
| Johan Gustafsson                | Styrelseledamot |
| Karin Maria Elisabeth Larsson   | Styrelseledamot |
| Ajli Terese Jeanette Gunnarsson | Suppleant       |

### Valberedning

Niels Andersen  
Daniel Edlund

d

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

### Revisorer

|                  |                   |                      |
|------------------|-------------------|----------------------|
| Carina Toresson  | Extern revisor    | Toresson Revision AB |
| Camilla Lindstaf | Revisorssuppleant | Toresson Revision AB |

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

### Avtal med leverantörer

|                              |          |
|------------------------------|----------|
| Löpande avtal underhållsplan | Sefast   |
| Underhåll sopkasuner         | Lövhagen |

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Omförhandlat bolån och extra-amorterat

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-02-01 med 5%.

#### Förändringar i avtal

Nytt tekniskt avtal med JM @home

Tecknat nytt städavtal Marie's städ och Puts

Tecknat serviceavtal laddboxar

#### Övriga uppgifter

Byte av varmvattenmätare

Filterbyte samtliga hushåll

Vårstädning

Höststädning

Implementerat nytt digitalt bokningssystem garage

Implementerat snöröjnings-schema

Genomfört radonmätning lägenheter

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 56 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 2 överlåtelser.

0



## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                          | 2024        | 2023        | 2022        | 2021       |
|----------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 2 451 490   | 2 251 186   | 2 236 561   | 2 218 754  |
| Resultat efter fin. poster                         | -363 042    | -1 299 099  | -373 783    | -26 896    |
| Soliditet (%)                                      | 79          | 79          | 79          | 79         |
| Yttre fond                                         | 323 769     | 883 977     | 891 758     | 567 989    |
| Taxeringsvärde                                     | 107 923 000 | 107 923 000 | 107 923 000 | 87 849 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 701         | 660         | -           | -          |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 84,8        | 85,6        | -           | -          |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 8 485       | 8 681       | 8 708       | 8 903      |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 6 290       | 6 435       | 6 455       | 6 600      |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 112         | 127         | 191         | 193        |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 48          | 49          | 36          | 30         |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 61          | 48          | 38          | 38         |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 19          | 12          | 10          | 12         |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 127         | 108         | 84          | 81         |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 2,71        | 2,02        | -           | -          |
| Räntekänslighet (%)                                | 12,10       | 13,16       | -           | -          |

**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 vatten (totalt 54 308 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**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

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Ökade räntekostnader och tecknande av Servicavtal för löpande underhåll har tecknats under året. Avgifter har höjts från och med 1 mars 2025. Föreningen har god likviditet.

U

## Förändringar i eget kapital

|                          | 2023-12-31        | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2024-12-31        |
|--------------------------|-------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Insatser                 | 50 939 000        | -                                            | -                               | 50 939 000        |
| Upplåtelseavgifter       | 50 001 000        | -                                            | -                               | 50 001 000        |
| Fond, yttre<br>underhåll | 883 977           | -883 977                                     | 323 769                         | 323 769           |
| Balanserat resultat      | -1 615 875        | -415 122                                     | -323 769                        | -2 354 766        |
| Årets resultat           | -1 299 099        | 1 299 099                                    | -363 042                        | -363 042          |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>98 909 003</b> | <b>0</b>                                     | <b>-363 042</b>                 | <b>98 545 960</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                                                    |                   |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -2 030 998        |
| Årets resultat                                                     | -363 042          |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -323 769          |
| <b>Totalt</b>                                                      | <b>-2 717 809</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråkats | 0                 |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>          | <b>-2 717 809</b> |

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

0

## Resultaträkning

| 1 januari - 31 december                           | Not           | 2024              | 2023              |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 2 451 490         | 2 251 186         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 1 701             | 36 563            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>2 453 191</b>  | <b>2 287 749</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -1 116 714        | -2 014 152        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -165 740          | -189 488          |
| Personalkostnader                                 | 10            | -45 994           | -63 514           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -818 388          | -818 388          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-2 146 836</b> | <b>-3 085 542</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>306 355</b>    | <b>-797 793</b>   |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 21 944            | 19 554            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -691 341          | -520 860          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-669 397</b>   | <b>-501 306</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-363 042</b>   | <b>-1 299 099</b> |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-363 042</b>   | <b>-1 299 099</b> |

0



## Balansräkning

| Tillgångar                                    | Not    | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |        |                    |                    |
| Byggnad och mark                              | 12, 17 | 122 219 879        | 123 038 267        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>122 219 879</b> | <b>123 038 267</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>122 219 879</b> | <b>123 038 267</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                    |                    |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |        | 5 000              | 9 229              |
| Övriga fordringar                             | 13     | 1 854 189          | 1 983 202          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 14     | 39 904             | 0                  |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>1 899 093</b>   | <b>1 992 430</b>   |
| <b>Kassa och bank</b>                         |        |                    |                    |
| Kassa och bank                                |        | 55 473             | 55 473             |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |        | <b>55 473</b>      | <b>55 473</b>      |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>1 954 566</b>   | <b>2 047 903</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |        | <b>124 174 445</b> | <b>125 086 170</b> |

U

## Balansräkning

| Eget kapital och skulder                     | Not    | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|----------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |        | 100 940 000        | 100 940 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 323 769            | 888 977            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>101 263 769</b> | <b>101 823 977</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |        | -2 354 766         | -1 615 875         |
| Årets resultat                               |        | -363 042           | -1 299 099         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>-2 717 809</b>  | <b>-2 914 974</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>98 545 960</b>  | <b>98 909 003</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 15, 17 | 13 005 464         | 19 116 305         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>13 005 464</b>  | <b>19 116 305</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 15, 17 | 12 179 329         | 6 648 492          |
| Leverantörsskulder                           |        | 10 429             | 73 555             |
| Skatteskulder                                |        | 38 460             | 38 460             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16     | 394 803            | 300 355            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>12 623 021</b>  | <b>7 060 862</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>124 174 445</b> | <b>125 086 170</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december                                                         | 2024             | 2023             |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                  |                  |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>306 355</b>   | <b>-797 793</b>  |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                  |                  |
| Årets avskrivningar                                                             | 818 388          | 818 388          |
|                                                                                 | <b>1 124 743</b> | <b>20 595</b>    |
| Erhållen ränta                                                                  | 21 944           | 19 554           |
| Erlagd ränta                                                                    | -678 532         | -503 881         |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>468 155</b>   | <b>-463 732</b>  |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                  |                  |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -36 911          | 133 003          |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 18 513           | 27 787           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>449 757</b>   | <b>-302 943</b>  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                  |                  |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                  |                  |
| Amortering av lån                                                               | -580 004         | -80 004          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-580 004</b>  | <b>-80 004</b>   |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>-130 247</b>  | <b>-382 947</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>1 916 804</b> | <b>2 299 750</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>1 786 556</b> | <b>1 916 804</b> |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

U

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Skogsbacken 1 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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 | 0,84 - 10 % |
|---------|-------------|

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

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.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

U



## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                          | 2024             | 2023             |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder     | 1 940 084        | 1 840 121        |
| Hysesintäkter garage     | 315 400          | 260 100          |
| Hysesintäkter p-plats    | 1 800            | 0                |
| Bredband                 | 87 120           | 87 113           |
| Varmvatten, moms         | 61 541           | 31 121           |
| Elintäkter laddstolpe    | 40 000           | 25 000           |
| Dröjsmålsränta           | 55               | 244              |
| Pantsättningsavgift      | 4 011            | 6 174            |
| Överlåtelseavgift        | 1 433            | 1 313            |
| Administrativ avgift     | 49               | 0                |
| Öres- och kronutjämnning | -3               | -0               |
| <b>Summa</b>             | <b>2 451 490</b> | <b>2 251 186</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                 | 2024         | 2023          |
|-----------------|--------------|---------------|
| Elstöd          | 0            | 39 113        |
| Övriga intäkter | 1 701        | -2 550        |
| <b>Summa</b>    | <b>1 701</b> | <b>36 563</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                                | 2024           | 2023           |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel enl avtal    | 145 876        | 158 376        |
| Fastighetsskötsel utöver avtal | 5 743          | 13 684         |
| Larm och bevakning             | 0              | 4 725          |
| Städning enligt avtal          | 22 164         | 0              |
| Hissbesiktning                 | 2 980          | 2 785          |
| Brandskydd                     | 42 011         | 26 475         |
| Myndighetstillsyn              | 8 567          | 0              |
| Gårdkostnader                  | 1 716          | 6 880          |
| Gemensamma utrymmen            | 8 815          | 7 891          |
| Sophantering                   | 16 226         | 7 159          |
| Snöröjning/sandning            | 2 447          | 0              |
| Serviceavtal                   | 52 940         | 16 014         |
| Mattvätt/Hyrmattor             | 15 143         | 25 531         |
| Fordon                         | 0              | 26 152         |
| Förbrukningsmaterial           | 841            | 18 203         |
| <b>Summa</b>                   | <b>325 469</b> | <b>313 874</b> |

cl



| NOT 5, REPARATIONER          | 2024          | 2023          |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Sophantering/återvinning     | 2 908         | 0             |
| VVS                          | 4 566         | 1 852         |
| Värmeanläggning/undercentral | 14 089        | 6 927         |
| Ventilation                  | 3 856         | 9 274         |
| Elinstallationer             | 0             | 5 139         |
| Tele/TV/bredband/porttelefon | 16 651        | 0             |
| Hissar                       | 3 068         | 43 750        |
| Tak                          | 19 688        | 0             |
| Garage/parkering             | 1 594         | 0             |
| <b>Summa</b>                 | <b>66 420</b> | <b>66 942</b> |

| NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL | 2024     | 2023           |
|----------------------------|----------|----------------|
| Underhåll av byggnad       | 0        | 675 251        |
| Mark/gård/utemiljö         | 0        | 295 650        |
| <b>Summa</b>               | <b>0</b> | <b>970 901</b> |

| NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER | 2024           | 2023           |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| El                          | 192 862        | 195 641        |
| Uppvärmning                 | 242 294        | 191 018        |
| Vatten                      | 74 715         | 47 482         |
| Sophämtning/renhållning     | 64 943         | 58 257         |
| <b>Summa</b>                | <b>574 814</b> | <b>492 398</b> |

| NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER | 2024           | 2023           |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar        | 40 023         | 48 898         |
| Bredband                      | 90 758         | 101 908        |
| Fastighetsskatt               | 19 230         | 19 230         |
| <b>Summa</b>                  | <b>150 011</b> | <b>170 036</b> |

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                                    | 2024           | 2023           |
|----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Kreditupplysning                                   | 369            | 0              |
| Tele- och datakommunikation                        | 4 683          | 6 830          |
| Inkassokostnader                                   | 520            | 0              |
| Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr. | 5 116          | 0              |
| Förvaltningskostnader                              | 0              | 1 838          |
| Revisionsarvoden extern revisor                    | 41 625         | 20 625         |
| Fritids och trivselkostnader                       | 2 043          | 5 630          |
| Föreningskostnader                                 | 488            | 6 387          |
| Förvaltningsarvode enl avtal                       | 78 337         | 75 186         |
| Överlåtelsekostnad                                 | 4 012          | 0              |
| Pantsättningskostnad                               | 6 020          | 3 940          |
| Korttidsinventarier                                | 399            | 0              |
| Administration                                     | 936            | 4 703          |
| Konsultkostnader                                   | 21 092         | 62 813         |
| Tidningar och facklitteratur                       | 101            | 1 537          |
| <b>Summa</b>                                       | <b>165 740</b> | <b>189 488</b> |

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                         | 2024          | 2023          |
|-------------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden         | 35 000        | 50 000        |
| Bilersättning skattefri | 0             | 138           |
| Arbetsgivaravgifter     | 10 994        | 13 376        |
| <b>Summa</b>            | <b>45 994</b> | <b>63 514</b> |

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                    | 2024           | 2023           |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån       | 691 141        | 520 780        |
| Dröjsmålsränta                     | 200            | 0              |
| Kostnadsränta skatter och avgifter | 0              | 80             |
| <b>Summa</b>                       | <b>691 341</b> | <b>520 860</b> |

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                    |                    |
| Ingående                                      | 131 095 625        | 131 095 625        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>131 095 625</b> | <b>131 095 625</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                    |                    |
| Ingående                                      | -8 057 358         | -7 238 970         |
| Årets avskrivning                             | -818 388           | -818 388           |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-8 875 746</b>  | <b>-8 057 358</b>  |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>122 219 879</b> | <b>123 038 267</b> |
| <i>/ utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>35 801 150</i>  | <i>35 801 150</i>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 75 923 000         | 75 923 000         |
| Taxeringsvärde mark                           | 32 000 000         | 32 000 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>107 923 000</b> | <b>107 923 000</b> |

## NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                   | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|-------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto       | 104 285          | 113 340          |
| Momsavräkning     | 18 821           | 8 531            |
| Transaktionskonto | 660 783          | 793 157          |
| Borgo räntekonto  | 1 070 300        | 1 068 174        |
| <b>Summa</b>      | <b>1 854 189</b> | <b>1 983 202</b> |

## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                          | 2024-12-31    | 2023-12-31 |
|--------------------------|---------------|------------|
| Förutbetalda kostnader   | 11 077        | 0          |
| Förutbet försäkr premier | 13 344        | 0          |
| Förutbet bredband        | 8 250         | 0          |
| Upplupna intäkter        | 7 233         | 0          |
| <b>Summa</b>             | <b>39 904</b> | <b>0</b>   |

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2024-12-31 | Skuld<br>2024-12-31 | Skuld<br>2023-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Handelsbanken         | 2025-04-30               | 4,19 %                  | 6 989 165           | 7 063 917           |
| Handelsbanken         | 2025-04-30               | 0,91 %                  | 5 184 912           | 5 184 912           |
| Handelsbanken         | 2027-04-30               | 2,56 %                  | 6 940 915           | 6 946 167           |
| Handelsbanken         | 2029-04-30               | 3,69 %                  | 6 069 801           | 6 569 801           |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>25 184 793</b>   | <b>25 764 797</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 12 179 329          | 6 648 492           |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 784 773 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                                  | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna kostnader               | 19 918         | 0              |
| Uppl kostn el                    | 22 754         | 0              |
| Uppl kostnad Värme               | 26 748         | 0              |
| Uppl kostn räntor                | 61 808         | 48 999         |
| Uppl kostnad arvoden             | 35 000         | 50 000         |
| Beräknade uppl. sociala avgifter | 10 997         | 15 710         |
| Förutbet hyror/avgifter          | 196 578        | 185 646        |
| Beräkn arvode revision           | 21 000         | 0              |
| <b>Summa</b>                     | <b>394 803</b> | <b>300 355</b> |

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 30 000 000 | 30 000 000 |

## NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

5 % Hyreshöjning från och med 1 mars 2025



## Underskrifter

Solna 2025-05-07

Ort och datum



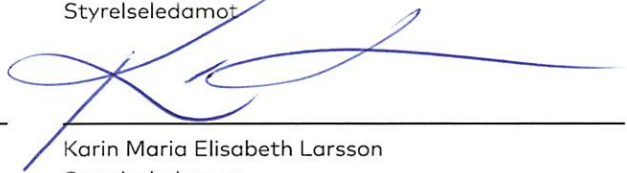
Jenny Lindström  
Ordförande



Helena Backlund  
Styrelseledamot

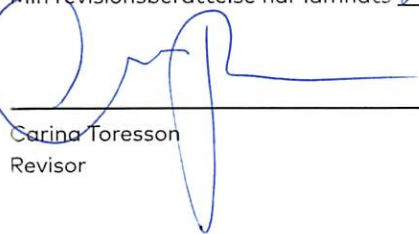


Johan Gustafsson  
Styrelseledamot



Karin Maria Elisabeth Larsson  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-05-13



Carina Toresson  
Revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen  
Skogsbacken 1, org.nr 769624-6359.

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Skogsbacken 1 för räkenskapsåret 2024.

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

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

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Mina 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

#### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Skogsbacken 1 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 13 / 5 2025



Carina Toresson