

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024
Brf Skogshusen

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

Ordlista

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning: När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning: En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse: Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond: Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats: Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott: Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet: Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning: En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet: Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond: Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplåtelse: Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift: En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift: Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma: Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Skogshusen, med säte i Täby kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 3 juni 2024.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Markan 5 i Täby kommun den 15 oktober 2009. Lagfart erhöles den 6 oktober 2010.

På föreningens fastighet finns det fyra flerbostadshus i tre våningar, ett av husen har även källarvåning, med totalt 48 bostadsrättslägenheter, totala boarea ca. 3 760 kvm. Föreningen disponerar 78 st parkeringsplatser varav 44 st i garage.

Fastighetens taxeringsvärde är 125 000 tkr, varav byggnadsvärde 88 000 tkr och markvärde 37 000 tkr. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Gemensamhetsanläggning

Samfällighetsföreningen Flygvillan är bildad för att tillsammans med omkringliggande bostadsrättsföreningar förvalta gemensamhetsanläggningar. I samfälligheten ingår 3 st gemensamhetsanläggningar. Dessa innefattar garagebyggnad, väg, gatubelysning och dagvatten längs delar av Flygvillevägen. Förvaltningen sköts av Flygvillan och har under 2024 fakturerat Brf Skogshusen för drift och skötsel samt kostnader för samfällighetsföreningen.

GA1 (28,0%)

GA2 (0,0%)

GA3 (48,9%)

Väsentliga servitut

Föreningens fastighet belastas av underjordiska ledningar. Till förmån och belastning för föreningens fastighet finns servitut avseende väg.

Teknisk förvaltning

Sedan 1 januari 2019 har Rofas varit teknisk förvaltare. Avtalet omfattar teknisk förvaltning; fastighetskötsel, jour, teknisk drift, markskötsel och vinterväghållning.

Ekonomisk förvaltning

Ekonomisk förvaltare fr.o.m. den 1 januari 2013 är Fastum AB.

Föreningens långfristiga lån

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not 11.

Under året har föreningen amorterat 595 400 kr (595 400 kr).

Fastighetsavgift

Byggnaderna färdigställdes 2010. Kommunal fastighetsavgift utgår med 1 630 kronor per lägenhet.

Fastighetsavgiften är indexreglerad och är knuten till inkomstbasbeloppet.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt stadgarna göras utifrån upprättad underhållsplan eller med ett belopp motsvarande minst 25 kr/kvm lägenhetsarea för föreningens hus.

Avsättning görs utifrån upprättad årlig budget och görs med 35 kr/kvm vilket motsvarar 131,6 tkr per år.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

Föreningen tecknar en gemensam bostadsrättsförsäkring för alla sina medlemmar vilket ingår i årsavgiften.

Årsavgifterna har under 2024 höjts med 17 %. Årsavgifterna har för 2025 budgeterats oförändrade.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har låtit genomföra stadgeenliga besiktningar av föreningens hus och förenings övriga tillgångar genom föreningens tekniska förvaltare Rofas.

Månatliga översyner av lekplats och dess utrustning har genomförts. Även månatlig brandsäkerhetsgenomgång av trapphus och garage har genomförts.

Taket har tätats av Takrenoverarna i Stockholm AB då mindre läckage upptäckts i några slarvigt gjorda plåtskarvar.

Fasadåtgärderna slutfördes av JM och efter besiktning av oberoende besiktningsman betalade föreningen ut 500 000 kr till JM enligt förlikningen. Ett av föreningens lån har utökats för att täcka denna kostnad. Styrelsen har tagit emot samtlig dokumentation över utfört arbete.

Klätterapan har fällt döda träd samt rensat träd från grenar som riskerar att skada personer eller fastigheter.

Linjer på vägguppen har målats om för att säkerställa synlighet.

Gemensam städning av vår utemiljö både vår och höst med deltagande av flertalet boende genomfördes.

Under året har föreningen låtit uppdatera stadgarna. Beslut om att anta de nya stadgarna fattades på extra föreningsstämma den 4 maj samt på efterföljande ordinarie stämma den 21 maj.

Föreningen deltar i samarbetsorganisationen Hågernäs Strands Forum www.hagernasstrand.se
Föreningens hemsida är www.skogshusen.se

Medlemsinformation

<i>Förändringar i medlemsantalet</i>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	71	70
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	4	7
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	<u>-3</u>	<u>-6</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	72	71

Under året har två (4) bostadsrätter överlåtits. Ingen lägenhet har upplåtits i andra hand.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Styrelse

Styrelsen har efter föreningsstämman den 21 maj 2024 haft följande sammansättning:

Aristea Castigliego	Ordförande	
Magnus de Bésche	Ledamot	
Magnus Borg	Ledamot	
Henrik Wretenfeldt	Ledamot	
Richard Venemyr	Suppleant	Avgått pga.flytt
Sandra Olofsson	Suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.
Styrelsen har under året hållit 11 (13) protokollförda sammanträden.
För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Revisorer

Kungsbron Borevision AB	
Maria Sukhova	Ordinarie
Joakim Häll	Revisorsuppleant

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	4 197	3 598	3 257	3 178
Resultat efter finansiella poster, tkr	-595	-140	-193	16
Soliditet, %	77	77	77	76
Genomsnittlig skuldränta, %	3	2	1	1
Fastighetens belåningsgrad, %	23	23	23	24
Amortering/fastighetslån, %	2	2	4	2
Bokfört värde fastighet/kvm, kr	33 106	33 350	33 593	33 837
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	979	797	703	679
Skuldsättning/kvm, kr	7 571	7 597	7 755	8 046
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt,kr	7 571	7 597	7 755	8 046
Sparande/kvm, kr	279	189	271	272
Räntekänslighet, %	8	9	11	11
Energikostnad/kvm, kr	222	210	158	143
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	88	85	83	83

Nettoomsättning;

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster;

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet;

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt i procent av balansomslutning).

Genomsnittlig skuldränta;

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Fastighetens belåningsgrad;

Fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

Amortering/fastighetslån;

Årets amorteringar i förhållande till låneskuld vid årets början.

Bokfört värde/kvm;

Bokfört värde på fastigheten per kvm boarea.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt;

I nyckeltalet årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår från och med 2023 IMD avseende el, vatten och värme, telefoni, kabel-TV, bredband och avfallshantering, om sådana avgifter tas av föreningen enligt BFN 2023:1. För att kunna jämföra över år är även tidigare år omräknade.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt;

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm;

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Sparande/kvm;

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet:

En procent av föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter. Resultatet anger vilken avgiftshöjning som kan behövas om räntan stiger med en procent på totalt räntebärande skulder.

Energikostnad/kvm;

Föreningens kostnader för el, uppvärmning och vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet. Kostnader för el för laddboxar ingår inte i årsavgiften, utan debiteras separat.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter;

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	39 200 000	58 755 000	441 360	-759 986	-139 629	97 496 745
Disposition av föregående års resultat:			-7 029	-132 600	139 629	0
Årets resultat					-595 241	-595 241
Belopp vid årets utgång	39 200 000	58 755 000	434 331	-892 586	-595 241	96 901 504

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-892 586
årets förlust	-595 241
	-1 487 827

behandlas så att

reservering fond yttre underhåll	131 600
ianspråk tas av fond för yttre underhåll	-691 773
i ny räkning överföres	-927 654
	-1 487 827

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Upplysning vid förlust

Föreningens underskott beror på höga avskrivningskostnader som inte är kassaflödespåverkande samt ökade räntekostnader. Vidare har föreningen ett sparande på 279 kr/kvm, vilket styrelsen bedömer som rimligt för finansiering av kommande åtaganden samt att avgiftshöjning med 17 % från och med 2024-01-01 kommer att ge ett sparande på rimlig nivå även 2025.

Resultaträkning

	Not 1	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 196 510	3 597 945
Övriga rörelseintäkter	3	21 650	218 924
Summa rörelseintäkter		4 218 160	3 816 869
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 448 609	-1 780 506
Övriga externa kostnader	5	-248 328	-448 901
Personalkostnader	6	-206 361	-210 304
Avskrivningar		-952 110	-930 419
Summa rörelsekostnader		-3 855 408	-3 370 130
Rörelseresultat		362 752	446 739
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 713	1 557
Räntekostnader och liknande resultatposter		-962 706	-587 925
Summa finansiella poster		-957 993	-586 368
Resultat efter finansiella poster		-595 241	-139 629
Årets resultat		-595 241	-139 629

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

124 480 956

125 395 897

Inventarier, verktyg och installationer

8

288 092

325 260

Summa materiella anläggningstillgångar

124 769 048

125 721 157

Summa anläggningstillgångar

124 769 048

125 721 157

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

9

1 232 130

1 180 887

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

10

84 609

105 994

Summa kortfristiga fordringar

1 316 739

1 286 881

Summa omsättningstillgångar

1 316 739

1 286 881

SUMMA TILLGÅNGAR

126 085 787

127 008 038

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	97 955 000	97 955 000
Fond för yttre underhåll	434 331	441 360
Summa bundet eget kapital	98 389 331	98 396 360

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-892 586	-759 985
Årets resultat	-595 241	-139 629
Summa fritt eget kapital	-1 487 827	-899 614
Summa eget kapital	96 901 504	97 496 746

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	11	10 716 150	9 440 668
Summa långfristiga skulder		10 716 150	9 440 668

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	11	17 751 818	19 122 700
Leverantörsskulder		159 260	198 402
Skatteskulder		4 727	42 575
Övriga skulder		35 916	61 200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	516 412	645 747
Summa kortfristiga skulder		18 468 133	20 070 624

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

126 085 787

127 008 038

Kassaflödesanalys

Not
1

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-595 241	-139 629
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	952 110	930 419
Förändring skatteskuld/fordran	-37 848	-32 701
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	319 021	758 089

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	-27 190	-4 332
Förändring av kortfristiga skulder	-86 469	172 798
Kassaflöde från den löpande verksamheten	205 362	926 555

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-216 913
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-216 913

Finansieringsverksamheten

Förändring av skulder till kreditinstitut	-95 400	-595 400
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-95 400	-595 400

Årets kassaflöde

109 962 **114 242**

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	1 091 646	977 404
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	1 201 608	1 091 646

9

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivningsprincip

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Följande avskrivningstider tillämpas;

Byggnader	120 år
Laddstolpar	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	3 328 601	2 844 992
P-plats och garage	428 700	428 021
Kabel-tv och bredbandsavgifter	112 608	109 440
Elavgifter	183 632	65 675
Vattenavgifter	54 570	84 386
Övriga intäkter	188	41 765
Laddstolpar el-bilar	87 591	22 497
Nyckel/tagg/fjärrkontroll	500	750
Betalningspåminnelse	120	420
	4 196 510	3 597 946

I avgifter ingår bredband och kabel-tv, avfallshantering, värme och vatten. Medlemmarna debiteras efter individuell förbrukning för varmvatten och hushållsel

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Försäkringsersättningar	0	147 622
Elprisstöd	0	71 302
Erhållna statliga bidrag	21 650	0
	21 650	218 924

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	58 071	93 830
Trädgårdsskötsel	138 354	118 183
Kostnader i samband med städdagar	2 046	1 457
Städkostnader	18 428	66 766
Snöröjning/sandning	77 200	70 600
Hisskostnader	29 164	27 013
Portar	2 900	5 800
Inköp av parkeringstjänster	2 545	0
Gemensamhetsanläggning	54 184	40 880
Reparationer	96 796	97 406
Hissreparationer	102 778	11 738
Planerat underhåll	691 773	138 629
Fastighetsel	453 554	425 987
Uppvärmning	253 841	281 289
Vatten och avlopp	125 760	83 284
Avfallshantering	83 228	89 436
Försäkringskostnader	94 788	87 654
Kabel-tv	112 612	110 226
Bredband	4 456	4 456
Övriga poster	22 794	23 061
Förbrukningsinventarier	2 379	0
Förbrukningsmaterial	2 574	2 812
Radonmätning	18 383	0
	2 448 608	1 780 507

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Fastighetsavgift	78 240	76 272
Datorkommunikation	0	4 935
IT-kostnader	3 384	3 331
Porto	1 800	0
Föreningsgemensamma kostnader	500	4 200
Revisionsarvode inkl. konsultationer	21 875	22 875
Ekonomisk förvaltning	105 980	92 737
Konsultarvoden	5 074	51 175
Juridisk konsultation	10 957	152 751
Underhållsplan	0	25 000
Medlems-/föreningsavgifter	5 681	5 730
Övriga poster	14 837	9 895
	248 328	448 901

Not 6 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	148 010	160 500
Övriga arvoden	7 500	0
Arvode valberedning	1 990	0
Sociala avgifter	48 861	49 804
	206 361	210 304

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	107 400 000	107 400 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	107 400 000	107 400 000
Ingående avskrivningar	-9 504 103	-8 589 162
Årets avskrivningar	-914 941	-914 941
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 419 044	-9 504 103
Bokfört värde mark	27 500 000	27 500 000
Utgående värde mark	27 500 000	27 500 000
Utgående redovisat värde	124 480 956	125 395 897
Taxeringsvärden byggnader	88 000 000	88 000 000
Taxeringsvärden mark	37 000 000	37 000 000
	125 000 000	125 000 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	371 694	154 781
Inköp	0	216 913
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	371 694	371 694
Ingående avskrivningar	-46 434	-30 956
Årets avskrivningar	-37 169	-15 478
Utgående ackumulerade avskrivningar	-83 603	-46 434
Utgående redovisat värde	288 091	325 260

Not 9 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	30 523	1 122
Skattefordran	0	88 119
Avräkningskonto förvaltare	1 201 607	1 091 646
	1 232 130	1 180 887

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetald försäkring	32 056	30 676
Förutbetalda kabel-TV	28 741	27 568
Förutbetald ekonomisk förvaltning	23 813	22 750
Upplupna hyres/avgiftsintäkter	0	25 000
	84 610	105 994

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek			0	10 454 950
Stadshypotek Nr 618734	3,47	2025-03-03	8 191 750	8 551 750
Stadshypotek Nr 618735	4,54	2025-09-01	9 440 668	9 556 668
Stadshypotek Nr 748837	2,96	2028-09-01	10 835 550	0
			28 467 968	28 563 368
Kortfristig del av långfristig skuld			17 751 818	19 122 700

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långsiktig skuld: 17 751 818 kr
Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 595 400 kr
Lån som förfaller inom ett år: 17 632 418 kr

Upptagande nya lån: 500 000 kr

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	48 047	32 516
Styrelsearvoden	98 495	98 495
Sociala avgifter	30 947	30 947
Revision	21 500	21 500
Fastighetsel	55 998	49 302
Fjärrvärme	31 609	72 968
Avfallskostnader	2 213	3 223
Reparation	0	1 656
Snöröjning	22 138	28 000
Förutbetalda avgifter och hyror	205 465	302 533
Städ	0	4 607
	516 412	645 747

Not 13 Not för ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	37 000 000	37 000 000
	37 000 000	37 000 000

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har låtit installera 12 st nya laddboxar.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Täby

Aristea Castigliero
Ordförande

Magnus de Bésche

Magnus Borg

Henrik Wretenfeldt

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Maria Sukhova
Revisor
Kungsbron Borevison AB

Kvittens - elektronisk signatur



Filnamn: Årsredovisning_2024_BRF_Skogshusen.pdf

Kvittensen skapad: 2025-02-18 10:40:57

Dokumentet är undertecknat av:

	ARISTEA BARIANOU CASTIGLIEGO (19881114XXXX) Styrelsemedlem	2025-02-13 09:48:06
	HENRIK WRETENFELDT (19870816XXXX) Styrelsemedlem	2025-02-13 10:41:31
	Carl Magnus Wathier De Bésche (19710503XXXX) Styrelsemedlem	2025-02-13 21:49:22
	MARIA SUKHOVA (19860702XXXX) Revisor	2025-02-18 10:40:57
	Magnus Borg (19711020XXXX) Styrelsemedlem	2025-02-16 16:13:17



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2024_BRF_Skogshusen.pdf (686946 byte)

A2303E620357A247544592BA2BFA766C088EE5A34559F07478773FF320D2183FE97339C630BC3759134D
BA2C0BC707C4102F5DFECB9BF5F5C2ADC490830DABA2

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skogshusen, org.nr. 769619–6265

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skogshusen för räkenskapsåret 20240101–20241231.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet 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.

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 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 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Skogshuset för räkenskapsåret 20240101–20241231 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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:

- 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.

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 grundar 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.

Täby

Digitalt signerad av

Maria Sukhova
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2025-02-18 10:41:39

Dokumentet är undertecknat av:



MARIA SUKHOVA (19860702XXXX) Revisor

2025-02-18 10:41:39



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (107487 byte)

8F91E0508D6AAC8C23E56ED2FF06CC9B0E9CCB04F9B41E8A03650359DB7E18C13911849300544F36FC52
1A9A3561D8E761176126CFAC5622B64348118B572D95

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 **summera**support