









Årsredovisning 2025

Brf Skogvaktaren

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Skogvaktaren med säte i Strängnäs org.nr. 719500-0109 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1944. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-07-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Strängnäs kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Skogvaktaren 1	1944-07-28	2018
Skogvaktaren 2	1944-07-28	2018
Skogvaktaren 3	1944-07-28	2018
Totalt 3 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Södermanland. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31. Skadedjurs- och trygghetsförsäkring är tecknad hos Anticimex Försäkring AB.

Antal	Benämning	Total yta m^2
63	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 450
3	förråd	30
2	p-platser	0
Totalt 68 objekt		**3 480**

Föreningens lägenheter fördelas på:
27 st 1 rok,
24 st 2 rok,
10 st 3 rok,
2 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Jan Nilsson	Ledamot	2024-05-13	
Thore Berggren	Ordförande	2025-06-15	
Bengt Falck	Ledamot	2025-05-22	
Birgitta Wallgren	Ledamot	2024-05-13	
Monica Brand	Suppleant	2025-04-27	
Max Öberg	Ledamot	2025-06-15	
Max Öberg	Suppleant	2025-04-27	2025-06-15
Linn Hansson	Ledamot	2025-06-15	2025-10-28
Manpreet Kaur	Ordförande	2025-04-27	2025-06-15
Kenneth Gustavsson	Suppleant	2025-06-15	
Alexandra Fridberger	Suppleant	2025-06-15	
Thore Berggren	Ledamot	2025-04-27	2025-06-15

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ledamöter Thore Berggren, Jan Nilsson, Birgitta Wallgren samt suppleanter Monica Brand, Alexandra Fridberger och Kenneth Gustavsson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jan Nilsson, Thore Berggren och Birgitta Wallgren.

Revisorer har varit: Yvonne Gustafson vald av föreningen, samt Ola Trané revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Linn Hansson och Tuva Andersson (sammankallande), valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-27. På stämman deltog 20 st röstberättigade medlemmar.
En extra föreningsstämma hölls 2025-06-15. På extrastämman deltog 16 st röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +3,9% per 2026-01-01 är registrerad.

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

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

Styrelsen har utfört fastighetsbesiktning löpande under året.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vid den ordinarie stämman riktades stark kritik mot valberedningens förslag till ny ordförande vilket resulterade i att votering med slutna valsedlar genomfördes mellan två kandidater. Valberedningens förslag vann med 1 rösts övervikt. Senare samma dag valde den nyvalde ordföranden plötsligt att avgå, varför den nyvalde vice ordföranden fick gå in som tjänstgörande i avvaktan på att en extra stämma genomförts. Så skedde den 15 juni vid vilket tillfälle styrelsens vice ordförande valdes till ordinarie ordförande.

Dessa händelser medförde att 2025 i hög grad blev ett konsolideringens år för föreningen med fokus på det inre arbetet. Bland annat antogs en uppdaterad arbetsordning för styrelsen, liksom uppdaterade regler för andrahandsuthyrning samt uthyrning av föreningens parkeringsplatser.

Årsavgiften har hållits oförändrad under året. Dock beslutade styrelsen att på grund av inflationspåverkan höja avgiften med 3,95 procent från 2026-01-01. Vid samma tidpunkt höjdes månadshyran för parkeringsplats med 3 procent.

Under året genomförde styrelsen en enkät bland medlemmarna i syfte att undersöka efterfrågan på laddplatser för elbil på föreningens parkeringar. Intresset visade sig vara tillräckligt för att motivera investeringen. Ett beslut att installera laddstolpar till knappt hälften av parkeringsplatserna fattades av styrelsen i slutet av verksamhetsåret. Installationen beräknas slutföras under våren 2026.

Styrelsen har vidare fattat principbeslut om att införa IMD (Individuell mätning och debitering av el och varmvatten). Åtgärden innebär att förbrukningen av tappvarmvatten som idag mäts centralt i fastigheterna och kostnaden fördelas för alla i månadsavgiften, detta i stället sker individuellt för varje lägenhet. Fördelen med detta är att varje enskild medlem får möjlighet att påverka sin kostnad för varmvatten. IMD av el innebär att förbrukningen av el och tappvarmvatten mäts både centralt för hela fastigheten och i en underkontroll som mäter varje lägenhets enskilda andel av den totala förbukningen. Kostnaden för den egna el- och varmvattenförbrukningen debiteras sedan på månadsavin för respektive lägenhet. Installationen kommer att utredas ytterligare under året med sikte på att påbörja installation under 2026.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov och används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Under 2025 har i huvudsak bara inre målningsåtgärder varit aktuella. Styrelsen har bedömt dessa som mindre akuta varför samtliga planerade åtgärder har skjutits upp. Under våren 2026 planeras en grundlig besiktning av fastigheterna avsedd att uppdatera underhållsplanen. Med undantag för ovan redovisade IMD finns i övrigt endast åtgärder avsedda att snygga till och förbättra planerade för 2026.

Reservation till underhållsfond har genomförts i enlighet med gällande stadgar.

Ekonomi och administration
Föreningens ekonomiska ställning är hållbart god. Förvaltningen har utförts av delegerade styrelseledamöter med stöd av ekonomisk expertis inom HSB som också skött löpande ekonomisk administration.

2025-01-30 var ett av föreningens fastighetslån uppe för omsättning. Föreningen hade vid detta tillfälle betydande överlikviditet varför styrelsen beslutade att göra en extra amortering om 1,5 miljoner kr på det aktuella lånet. Med denna och liknande tidigare åtgärder bedöms föreningen ha säkerställt ett betydande, outnyttjat kreditutrymme för den långsiktiga framtiden.

Tecknade underhållsavtal

Under året har ett nytt avtal med Telenor Sverige AB trätt i kraft med start 2025-02-01. Avtalet ger samtliga medlemmar fri tillgång till höghastighets Internetuppkoppling varför medlemmarna befrias från att bekosta egna avtal. I avtalet ingår också att alla medlemmar har fri tillgång till Telenors streamade utbud med cirka 10 TV-kanaler, varför man normalt inte behöver betala ytterligare för TV. Samma gäller sedan tidigare för försäkring, föreningens fastighetsförsäkring inkluderar bostadsrättstillägget för samtliga medlemmar som därmed själva kan teckna hemförsäkring utan detta tillägg.

Med start 2025-04-01 tecknades ett nytt serviceavtal för fastigheternas hissar med Nordisk Hiss AB (sedan dess namnändrat till Motum Mitt AB).

Övrig föreningsinformation

Styrelsen har under året anordnat städdagar på våren och hösten då medlemmarna träffats för att städa och ställa i ordning gemensamma utrymmen.

Information till medlemmarna sker huvudsakligen via anslag i portar och brevlådor. Mejl används undantagsvis i enskilda fall.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1988	Omfattande åtgärder startades. Stambyte, installation av 10 st hissar med tillhörande byggnation av 10 st nya trapphus samt utvändig tilläggsisolering och nya ytterfasader på alla 3 huskropparna. Avslutades 1990.
2000	Föreningen anslöt till fjärrvärme.
2007	Nytt låssystem.
2008	Miljöhus byggs.
2016	Fönster och balkongdörrar med bullerskydd (Trafikverket).
2016	Dränering vid Larslundavägen 10 och Södertäljevägen 5.
2017	Plantering tujahäck (Trafikverket).
2017	SECOR säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter.
2017	Nya hissar Larslundavägen 8 a, 8 b.
2017	Miljöhus målas.
2018	Avtal med HSB om ekonomisk förvaltning.
2018	Nya hissar installeras på Larslundavägen 8 c, 8 d, 10 a och Södertäljevägen 5 a, 5 b, 5 c.
2018	Anticimex 3-årsinventering av samtliga lägenheter.
2019	Nya hissar installeras på Larslundavägen 10 b, 10 c.
2020	Tilläggsisolering av vindar.
2020	Balkongtvätt.
2020	Nya balkongskydd.
2020	Installation av ny mangel och torktumlare.
2021	Hamling av linden vid Larslundavägen.
2021	Installerat en kontorsdator och därtill skrivare i möteslokalen.
2021	Byte av torktumlare i 8:an.
2022	Anticimex 3-årsinventering av samtliga lägenheter samt OVK.
2024	Byte av dilationsfogar på alla 3 fastigheternas fasader
2025	Anticimex 3-årsinventering av samtliga lägenheter.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Leverantör	Tjänst
HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning
HSB Södermanland	Gemensam upphandling krediträntor
Länsförsäkringar Södermanland	Fastighetsförsäkring
Anticimex Försäkring AB	Skadedjur- och trygghetsförsäkring
Certego AB	Porttelefoner, nycklar
Burges Blommor AB	Trädgårdsskötsel, Snöröjning
Sophias Städ & Service Grupp AB	Trappstädning
Telenor Sverige AB	Bredband och TV
Kiwa Inspecta AB	Hissbesiktning
Motum Mitt AB	Service/underhåll hissar
SEVAB Strängnäs Energi AB	Fjärrvärme, el, vatten samt avfallshantering
Solör Bioenergi Strängnäs AB	Fjärrvärme

Arkiv Sörmland	Arkivering
Föreningen Sörgärdets sjövatten	Sjövatten

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

Årtal	Åtgärd
2026	Undersöka möjligheten att införa IMD (Individuell Mätning och Debitering).
2026	Byte av vindskivor.
2026	Installation av laddstolpar för elbil.
2026	Målningsåtgärder i källarplan.
2027	Byte av köksfläktar.
2027	Byte av termostatventiler.
2028	Omläggning av asfalt.
2028	Ny dräneringsledning Larslundavägen 8.
2028	Takbesiktning.
2028	Byte av torkrumsutrustning.
2028	Anticimex 3-årsinventering av samtliga lägenheter samt OVK.
2029	Ny dräneringsledning Larslundavägen 10 och delvis Södertäljevägen 5.
2029	Energideklaration.
2029	Byte tvättmaskiner.

Medlemsinformation

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 79 och under året har det tillkommit 11 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 80.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	236	234	254	319	387
Skuldsättning, kr/kvm	4 854	5 441	5 654	5 980	6 148
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 897	5 472	5 654	5 980	6 148
Räntekänslighet, %	5	6	6	6	7
Energikostnad, kr/kvm	321	266	232	228	210
Årsavgifter, kr/kvm	976	965	930	930	930
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	96	94	96	96
Totala intäkter, kr/kvm	1 020	1 001	993	966	969
Nettoomsättning, tkr	3 526	3 472	3 335	3 333	3 331
Resultat efter finansiella poster, tkr	328	28	322	508	769
Soliditet, %	36	33	30	30	29

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	61 215	0	0	61 215
Underhållsfond, kr	8 003 462	0	1 293 000	9 296 462
S:a bundet eget kapital, kr	**8 064 677**	**0**	**1 293 000**	**9 357 677**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 542 356	28 078	-1 293 000	277 434
Årets resultat, kr	28 078	-28 078	327 899	327 899
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**1 570 434**	**0**	**-965 101**	**605 333**
S:a eget kapital, kr	**9 635 111**	**0**	**327 899**	**9 963 010**

** Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 293 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr.*

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 570 434
Årets resultat, kr	327 899
Reservation till underhållsfond, kr	-1 293 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**605 333**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**605 333**

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 526 073	3 471 988
Övriga rörelseintäkter	Not 3	25 053	0
Summa Rörelseintäkter		**3 551 126**	**3 471 988**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 079 931	-2 342 269
Övriga externa kostnader	Not 5	-87 017	-159 785
Personalkostnader	Not 6	-137 781	-132 383
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-495 071	-495 071
Summa Rörelsekostnader		**-2 799 800**	**-3 129 508**
Rörelseresultat		**751 327**	**342 481**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19 652	76 996
Räntekostnader och liknande resultatposter		-443 080	-391 398
Summa Finansiella poster		**-423 427**	**-314 403**
Resultat efter finansiella poster		**327 899**	**28 078**
Resultat före skatt		**327 899**	**28 078**
Årets resultat		**327 899**	**28 078**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	25 258 537	25 753 608
Summa Materiella anläggningstillgångar		**25 258 537**	**25 753 608**
Summa Anläggningstillgångar		**25 258 537**	**25 753 608**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		41 745	7 629
Övriga kortfristiga fordringar		1 039 275	783 123
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	118 997	186 559
Summa Kortfristiga fordringar		**1 200 016**	**977 311**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		500 000	500 000
Summa Kortfristiga placeringar		**500 000**	**500 000**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 9	584 698	2 000 000
Summa Kassa och bank		**584 698**	**2 000 000**
Summa Omsättningstillgångar		**2 284 714**	**3 477 311**
Summa Tillgångar		**27 543 251**	**29 230 919**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		61 215	61 215
Fond för yttre underhåll		9 296 462	8 003 462
Summa Bundet eget kapital		**9 357 677**	**8 064 677**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		277 434	1 542 356
Årets resultat		327 899	28 078
Summa Fritt eget kapital		**605 334**	**1 570 434**
Summa Eget kapital		**9 963 011**	**9 635 111**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	9 515 024	11 403 638
Summa Långfristiga skulder		**9 515 024**	**11 403 638**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	7 378 547	7 475 214
Leverantörsskulder		177 366	248 031
Skatteskulder		7 676	6 198
Övriga kortfristiga skulder		10 324	3 323
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	491 303	459 404
Summa Kortfristiga skulder		**8 065 216**	**8 192 170**
Summa Skulder		**17 580 240**	**19 595 808**
Summa Eget kapital och skulder		**27 543 251**	**29 230 919**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	751 327	342 481
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	495 071	495 071
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**495 071**	**495 071**
Erhållen ränta	93 869	2 779
Erlagd ränta	-431 808	-388 587
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**908 459**	**451 743**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-35 934	77 772
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-41 558	-2 122 775
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-77 493**	**-2 045 003**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**830 966**	**-1 593 260**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 985 281	-621 130
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-1 985 281**	**-621 130**
Årets kassaflöde	**-1 154 315**	**-2 214 390**
Likvida medel vid årets början	**3 268 894**	**5 483 284**
Likvida medel vid årets slut	**2 114 580**	**3 268 894**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning
Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut
Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning
Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	16 814 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella

utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möte ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	**Nettoomsättning**	**2025-01-01 2025-12-31**	**2024-01-01 2024-12-31**
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 368 664	3 327 621
	Hyror lokaler	10 800	10 800
	Hyror garage och parkeringsplatser	118 830	114 552
	Hyror övrigt	6 300	2 400
	Övriga primära intäkter	27 300	19 423
	Summa Bruttoomsättning	**3 531 893**	**3 474 796**
	Hyresbortfall	-5 820	-2 808
	Summa	**-5 820**	**-2 808**
	Summa Nettoomsättning	**3 526 073**	**3 471 988**

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga sekundära intäkter	25 053	0
	Summa Övriga rörelseintäkter	**25 053**	**0**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-368 530	-307 553
	Snö och halk-bekämpning	-27 363	-60 569
	Reparationer	-157 462	-223 273
	Planerat underhåll	0	-288 063
	Försäkringsskador	0	-4 164
	El	-112 437	-105 960
	Uppvärmning	-636 702	-533 277
	Vatten	-369 011	-284 133
	Sophämtning	-65 907	-67 156
	Fastighetsförsäkring	-104 977	-107 439
	Kabel-TV och bredband	-124 043	-251 699
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-113 499	-97 827
	Övriga driftkostnader	0	-11 156
	Summa Driftskostnader	**-2 079 931**	**-2 342 269**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Hyror, arrenden och leasing	-9 035	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-1 643	0
	Administrationskostnader	-21 689	-29 325
	Extern revision	-21 900	-16 840
	Konsultkostnader	-27 706	-94 572
	Medlemsavgifter	0	-13 060
	Föreningsverksamhet	-744	-2 388
	Övriga förvaltningskostnader	-4 300	-3 600
	Summa Övriga externa kostnader	**-87 017**	**-159 785**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-109 313	-106 972
	Revisionsarvode	-1 000	0
	Övriga arvoden	0	-4 196
	Sociala avgifter	-19 412	-20 748
	Övriga personalkostnader	-8 056	-467
	Summa Personalkostnader	**-137 781**	**-132 383**

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	34 727 347	34 727 347
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**34 727 347**	**34 727 347**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-8 973 739	-8 478 668
	Årets avskrivningar	-495 071	-495 071
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-9 468 810**	**-8 973 739**
	Utgående redovisat värde	**25 258 537**	**25 753 608**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	37 200 000	33 800 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	10 348 000	12 072 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa	**47 548 000**	**45 872 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	30 307 000	30 307 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**30 307 000**	**30 307 000**

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Upplupna ränteintäkter	711	74 928
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	118 286	111 631
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**118 997**	**186 559**

Not 9	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	Rekarne Sparbank	584 698	2 000 000
	Summa Kassa och bank	**584 698**	**2 000 000**

Not 10 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,03%	2028-01-30	5 489 934	72 624
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,83%	2028-10-30	869 750	298 200
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,28%	2027-10-30	3 567 997	41 832
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,45%	2026-10-30	6 965 891	72 624
			16 893 572	**485 280**

Långfristig del	9 515 025
Nästa års amortering av långfristig skuld	412 656
Lån som ska konverteras inom ett år	6 965 891
Kortfristig del	7 378 547
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	485 280
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 319 870
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,63%
Finns swap-avtal	Nej

Dokument-ID 09222115557572965280 Signerat TB, JN, BF, BW, MÖ, YG, OT

Not 11 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,03%	2028-01-30	5 489 934	72 624
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,83%	2028-10-30	869 750	298 200
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,28%	2027-10-30	3 567 997	41 832
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,45%	2026-10-30	6 965 891	72 624
			16 893 572	**485 280**

Nästa års amortering av långfristig skuld	412 656
Lån som ska konverteras inom ett år	6 965 891
Kortfristig del	7 378 547

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	279 619	281 292
Upplupna räntekostnader	75 423	64 151
Övriga upplupna kostnader	136 261	113 961
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**491 303**	**459 404**

Årsredovisningens innhåll har fastställts av styrelsen 2026-03-12.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skogvaktaren, org.nr. 719500-0109

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skogvaktaren för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB s ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorn från Kungsbron Borevision AB s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE 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 för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar
Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Skogvaktaren för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från Kungsbron Borevision AB professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från Kungsbron Borevision AB s professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Strängnäs

Digitalt signerad av

Ola Trané
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Yvonne Gustafson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Skogvaktaren signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Thore Berggren
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 13:32:55

Jan Nilsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-21 kl. 16:01:55

Bengt Falck
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 09:14:33

Birgitta Wallgren
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 22:07:42

Max Öberg
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 19:01:13

Yvonne Gustafson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-22 kl. 09:48:24

Ola Trané
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 06:19:07

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Skogvaktaren signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Yvonne Gustafson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-22 kl. 09:51:13

Ola Trané
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 06:19:56