

Årsredovisning 2025

Brf Skogskanten

769629-6743



Välkommen till årsredovisningen för Brf Skogskanten

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

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 Tyresö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-02-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-03-23 och nuvarande stadgar registrerades 2024-11-12 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Skogsglantan 2	2015	Tyresö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-Hansa Försäkring filial

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2015-2017 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 2016.

Föreningen har 76 bostadsrätter om totalt 4 623 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 919 kvm.

Styrelsens sammansättning

Bengt Rapp	Ledamot
Niklas Quick	Ordförande
Daniel Jämbring	Ledamot
Maria Rydlund	Ledamot (avgått)
Per Håkan Henriksson Rytiniemi	Ledamot
Julia Newalda	Suppleant (avgått)
Tim Niclas Pettersson	Suppleant

Valberedning

Carina Engström
Julia Newalda

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av 2 i förening av ledamöterna

Revisorer

Carola Fredriksson Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2022** ● OVK
Stamspolning
- 2023** ● Filterbyte i bostäder
Hissar omläggning till 4G Larm och samtal
- 2024** ● Filterbyte frånluftsaggregat
Filterbyte i bostäder
Byte till LED i källarplan
- 2025** ● Storstädning trapphus
Periodisk Elsäkerhetsinventering

Planerade underhåll

- 2026** ● Stamspolning
Radonmätning
Energideklaration

Avtal med leverantörer

Avläsning mätare varmvattendebitering IMD	Brunata
Avtal förbrukning/leverans el och fjärrvärme	Vattenfall AB
Bredband, digital-tv och ip-telefoni	Telia
Ekonomisk, Teknisk/drift förvaltning	Nabo
Energistyrning baserad på väder och fastighetsdata	Egain
Fastighetsnära insamling av fraktionerna Glas, Papper, Plast, Plåt	PreZero
Fraktioner, Restavfall, Matavfall. Kallvattenleverans	Tyresö kommun
Hissar	Kone AB
Hissbesiktning	Kiwa
Mark och vinterunderhåll/halkbekämpning	MS Trädgård
Service/underhåll Undercentral Värme o varmvatten	Antonsen rör
Trappstädning	Städpoolen

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Skogsstaden, med en andel på 24.08%.

Samfälligheten förvaltar vägar, Parkering gäster, Skogsområde, Snöröjning/halkbekämpning, Gatubelysning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgiften höjdes med 12% per januari 2025 och höjs med 5% per januari 2026

Förändringar i avtal

Ny förvaltning av Ekonomi och Teknisk förvaltning 2025.

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 100 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 13. Det har under året skett 10 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 545 239	4 102 341	4 061 698	4 058 874
Resultat efter fin. poster	-1 116 257	-129 419	-47 983	-222 598
Soliditet (%)	76	76	75	75
Yttre fond	1 328 442	1 078 024	813 582	800 550
Taxeringsvärde	117 664 000	120 020 000	120 020 000	120 020 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	901	811	807	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,7	91,7	90	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 082	10 262	10 452	10 624
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 476	9 645	9 820	9 983
Sparande / kvm totalyta, kr	236	271	283	264
Elkostnad / kvm totalyta, kr	40	37	47	54
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	101	66	52	44
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	80	70	59	56
Energikostnad / kvm totalyta, kr	221	174	158	154
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,82	1,34	1,36	-
Räntekänslighet (%)	11,19	12,65	12,95	-

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 132 681 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

Om exkluderar avskrivningar som ej är kassafödospåverkande samt planerat underhåll från verksamheten så visar föreningen ett starkt rörelseresultat samt ett bra sparande som säkerställer finansiering av framtida underhåll av fastigheten.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	91 802 000	-	-	91 802 000
Upplåtelseavgifter	59 718 000	-	-	59 718 000
Fond, yttre underhåll	1 078 024	-	250 418	1 328 442
Balanserat resultat	-1 904 177	-129 419	-250 418	-2 284 014
Årets resultat	-129 419	129 419	-1 116 265	-1 116 265
Eget kapital	150 564 428	0	-1 116 265	149 448 163

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 284 014
Årets resultat	-1 116 265
Totalt	-3 400 279

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	318 000
Att från yttre fond ianspråkta	-100 484
Balanseras i ny räkning	-3 617 795
	-3 400 279

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 545 239	4 102 341
Övriga rörelseintäkter	3	213	-12 371
Summa rörelseintäkter		4 545 452	4 089 970
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 249 991	-1 946 612
Övriga externa kostnader	9	-221 533	-282 532
Personalkostnader	10	-166 050	27 804
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 179 092	-1 396 410
Summa rörelsekostnader		-4 816 666	-3 597 749
RÖRELSERESULTAT		-271 214	492 221
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 112	19 362
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-854 163	-641 002
Summa finansiella poster		-845 051	-621 640
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 116 265	-129 419
ÅRETS RESULTAT		-1 116 265	-129 419

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	193 640 358	195 709 003
Markanläggningar	13, 14	420 628	468 700
Summa materiella anläggningstillgångar		194 060 986	196 177 703
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		194 060 986	196 177 703
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		13 538	8 871
Övriga fordringar	15	2 351 882	2 116 871
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	150 130	100 894
Summa kortfristiga fordringar		2 515 550	2 226 636
Kassa och bank			
Kassa och bank		85 433	87 393
Summa kassa och bank		85 433	87 393
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 600 983	2 314 029
SUMMA TILLGÅNGAR		196 661 969	198 491 732

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		151 520 000	151 520 000
Fond för yttre underhåll		1 328 442	1 078 024
Summa bundet eget kapital		152 848 442	152 598 024
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 284 014	-1 904 177
Årets resultat		-1 116 265	-129 419
Summa ansamlad förlust		-3 400 279	-2 033 596
SUMMA EGET KAPITAL		149 448 163	150 564 428
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	19 292 000	27 230 000
Summa långfristiga skulder		19 292 000	27 230 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	27 318 000	20 212 000
Leverantörsskulder		112 526	99 526
Skatteskulder		20 840	20 400
Övriga kortfristiga skulder		1 923	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	468 517	365 378
Summa kortfristiga skulder		27 921 806	20 697 304
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		196 661 969	198 491 732

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-271 214	492 221
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 179 092	1 396 410
	1 907 878	1 888 631
Erhållen ränta	9 112	19 362
Erlagd ränta	-851 520	-741 014
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 065 470	1 166 979
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-16 844	-110 561
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	115 859	-148 365
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 164 485	908 053
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-62 375	720 179
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-62 375	720 179
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-832 000	-865 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-832 000	-865 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	270 110	763 232
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 033 453	1 270 221
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 303 563	2 033 453

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Skogskanten är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	119 år
Yttertak	27 år
Fasader	106 år
Balkonger	43 år
Fönster	64 år
Stamledningar VA	53 år
Stamledningar Värme	85 år
Styr & övervakning	27 år
Ventilation	32 år
El	53 år
Hissar	37 år
Markanläggningar	10 år

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

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

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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	3 850 480	3 437 904
Hysesintäkter, p-platser	299 849	299 449
Hysesintäkter, lokaler	16 000	12 000
Kabel-TV/Bredband	200 853	200 427
Vatten	132 681	112 288
Laddbox	37 995	23 930
Övriga intäkter	5 431	7 504
Övernattnings-/gästlägenhet	1 950	3 900
Andrahandsuthyrning	0	4 939
Summa	4 545 239	4 102 341

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga intäkter	213	-12 371
Summa	213	-12 371

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	94 058	40 103
Skötsel garage	20 693	0
Städning	103 633	80 064
Besiktning och service	139 147	118 314
Trädgårdsarbete	37 322	6 982
Snöskottning	4 547	19 155
Övrigt	0	175 796
Förbrukningsmaterial	279	10 742
Summa	399 680	451 156

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	22 070	0
Försäkringsskador	1 369	0
Underhåll	20 038	0
Trapphus/port/entr	13 275	0
Soprum/miljöanläggning	0	19 700
Dörrar och lås/porttele	15 512	9 022
Övriga gemensamma utrymmen	5 001	0
VA	1 075	1 063
Värme	20 000	23 697
Ventilation	0	16 041
Hissar	13 389	15 615
Fönster	0	1 995
Balkonger	4 375	0
Försäkringsärende/vattenskada	0	3 908
Summa	116 104	91 041

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	0	36 431
Bostäder VVS	23 260	0
Trapphus/port/entré	5 719	0
Källarutrymmen	18 625	0
VA	5 500	0
Värme	9 125	0
Ventilation	19 586	31 151
El	11 250	0
Gård/markytor	7 419	0
Summa	100 484	67 582

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	198 344	182 470
Uppvärmning	497 239	324 719
Vatten	393 334	346 465
Sophämtning	162 352	160 982
Summa	1 251 269	1 014 637

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	79 229	65 956
Bredband/Kabeltv	197 313	147 984
Arvode teknisk förvaltning	69 468	0
Samfällighet	25 804	98 055
Fastighetsskatt	10 640	10 200
Summa	382 454	322 195

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	0	565
Övriga förvaltningskostnader	86 260	40 762
Revisionsarvoden	44 569	53 125
Ekonomisk förvaltning	90 704	188 080
Summa	221 533	282 532

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	132 000	-14 700
Sociala avgifter	34 050	-13 104
Summa	166 050	-27 804

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	853 914	640 991
Övriga räntekostnader	249	11
Summa	854 163	641 002

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	206 470 000	206 470 000
Årets inköp	62 375	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	206 532 375	206 470 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-10 760 997	-9 376 605
Årets avskrivning	-2 131 020	-1 384 392
Utgående ackumulerad avskrivning	-12 892 017	-10 760 997
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	193 640 358	195 709 003
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>39 675 965</i>	<i>39 675 965</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	100 064 000	99 020 000
Taxeringsvärde mark	17 600 000	21 000 000
Summa	117 664 000	120 020 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	480 718	0
Årets inköp	0	480 718
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	480 718	480 718
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-12 018	0
Årets avskrivning	-48 072	-12 018
Utgående ackumulerad avskrivning	-60 090	-12 018
Utgående restvärde enligt plan	420 628	468 700

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	1 200 897
Bidrag Naturvårdsverket	0	-480 000
Momsåterbäring	0	-240 179
Omfört till markanläggning	0	-480 718
Summa pågående arbeten	0	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	130 962	119 420
Skattefordringar	0	46 942
Övriga fordringar	0	4 449
Klientmedelskonton fgr förvaltare	0	1 946 060
Nabo Klientmedelskonto	1 160 243	0
Nabo räntekonto	1 057 886	0
Momsfordran	2 790	0
Summa	2 351 882	2 116 871

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26 887	26 573
Fastighetsskötsel	21 969	0
Försäkringspremier	27 008	25 205
Bredband	49 328	49 329
Förvaltning	24 938	0
Övr förutb kostn uppl int	0	-213
Summa	150 130	100 894

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2028-01-28	2,88 %	10 171 000	10 379 000
SEB	2026-01-28	1,30 %	17 451 000	17 659 000
SEB	2026-01-28	0,70 %	9 451 000	9 659 000
SEB	2028-01-28	2,88 %	9 537 000	9 745 000
Summa			46 610 000	47 442 000
Varav kortfristig del			27 318 000	20 212 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 42 450 000 kr.

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

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
El	18 794	0
Uppvärmning	55 938	0
Utgiftsräntor	3 963	1 320
Förutbetalda avgifter/hyror	382 439	364 058
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 383	0
Summa	468 517	365 378

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	55 000 000	55 000 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgift höjs med 5% per januari 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-17.

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

Tyresö

Bengt Rapp
Ledamot

Daniel Jämbring
Ledamot

Niklas Quick
Ordförande

Per Håkan Henriksson Rytiniemi
Ledamot

Tim Niclas Pettersson
Suppleant

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

Carola Fredriksson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.04.2026 11:33

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 21.04.2026 16:54

DOCUMENT ID:

B1Z-2kMBaZx

ENVELOPE ID:

Bybnkfb6bg-B1Z-2kMBaZx

DOCUMENT NAME:

Brf Skogskanten, 769629-6743 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

af094623ed74712b185963ab59bc3883d94e79e3c6354
e2aabfe6b50dddc2da8efbc97dff207f7b25a74edee6947
6782fc81bd5f3d7167cc265fe163b6f937b8

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TIM NICLAS PETTERSSON Timpa99@live.se	 Signed Authenticated	21.04.2026 16:56 21.04.2026 16:55	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.40
2. Per Håkan Henriksson Rytiniemi per.henriksson@skanska.se	 Signed Authenticated	22.04.2026 08:49 22.04.2026 08:49	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.34.234
3. BENGT OLOW RAPP bengt.rapp@skogskanten.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 10:33 21.04.2026 16:56	eID Low	Swedish BankID IP: 98.98.190.24
4. DANIEL JÄMBRING daniel.jambring@skogskanten.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 07:54 24.04.2026 07:53	eID Low	Swedish BankID IP: 90.130.60.118
5. NIKLAS QUICK niklas.quick@skogskanten.com	 Signed Authenticated	25.04.2026 23:53 22.04.2026 22:20	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.72.107
6. Carola Birgitta Fredriksson carola@prosperrevision.se	 Signed Authenticated	26.04.2026 11:33 26.04.2026 11:31	eID Low	Swedish BankID IP: 151.177.21.136

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Skogskanten

Org.nr 769629-6743

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skogskanten för räkenskapsåret 2025.

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 2025-12-31 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 för föreningen.

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*. 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Skogskanten för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

Tyresö enligt elektronisk signatur nedan

Carola Fredriksson
auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.04.2026 11:30

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 21.04.2026 16:54

DOCUMENT ID:

Bye-2JzrTZI

ENVELOPE ID:

HklbnJGHTZL-Bye-2JzrTZI

DOCUMENT NAME:

2025 RB Brf Skogskanten.pdf

3 pages

SHA-512:

a9a8af381ad28724acddebfa7ff7ae73f0813a9ddcc8971
cfcc09fea68e7a8224cd6f0d6a5d0b6b09c1a28236be95d
29b086e98b39148ade0898c5fab9495c71

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carola Birgitta Fredriksso n	Signed	26.04.2026 11:30	eID	Swedish BankID
carola@prosperrevision.s e	Authenticated	26.04.2026 11:28	Low	IP: 151.177.21.136

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

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed