



Välkommen till årsredovisningen för Brf Skogsmarken 21

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-09-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-08-06 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-11 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
SKOGSMARKEN 21	1990	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

IF Skadeförsäkring AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1938 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1938.

Föreningen har 15 bostadsrätter om totalt 699 kvm. Byggnadernas totalyta är 699 kvm.

Styrelsens sammansättning

Kent Westling	Ordförande
Anders Erik Gröndahl	Styrelseledamot
Eva Elisabeth Renée Askerud Grånemo	Styrelseledamot
Göran Svedin	Styrelseledamot
Jenny Petra Mariana Dimelius	Styrelseledamot

Valberedning

Hanna Karasalo

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen och två styrelseledamöter i förening enligt stadgar.

Revisorer

Peter Toresson Extern revisor
Carina Toresson Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2035.
Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 1990 ● Omläggning av tak - Plastbelagt plåttak.
- 1990-2013 ● Se särskild förteckning över utförda reparationer - Finns tillgänglig på hemsidan
- 1994 ● Nya balkonger - Nygjutna större plattor och nya högre räcken.
Elstambyte
- 1995 ● Nytt gårdsbjälklag - Engelska sjöstensplattor.
- 1996 ● Rörstambyte
- 2000 ● Omputsning av fasad
- 2001 ● Renovering av fönster - Byte innerrutor till isolerglas och nya tätningsslistor.
- 2005 ● Ommålning av tak
Installation av bergvärme - En oljepanna kvar för s k spetsvärme.
- 2009 ● Spolning av samtliga stammar i kök och badrum
Besiktning och översyn av rökkanaler
Renovering av ytskikt på parkering på baksidan
Installation fjärrvärme för spetsvärme - Ersätter olja för spetsvärme
- 2011 ● Renovering tvättstuga - Målning, ny torktumlare
obligatorisk OVK
- 2012 ● Renovering port och entren - Ny golvbeläggning, nya armaturer i entren
Fiberkabel indragen - För bredband och kabel-tv
- 2013 ● översyn element mm - ventilatorer mm
installation ownit bredband - Samtliga lägenheter

- 2015** ● Teknisk utredning och underhållsplan Densia AB - Densia Ab
Ovk besiktning - funkis
Byte pump för tappvattentryck - Bengtsson & Bengtsson Vvs Ab
målning utvändiga fönsterkarmar - alla lägenheter trapphus mm
- 2016** ● Anticimex fuktbesiktning - Samtliga lägenheter
Ny dörr cykelförråd - ny dörr
Nya lås i port - port och flera dörrar
Installation av partikelavskiljare - förbättra radiatorfunktion
Filmning avloppsstam - Kontrollåtgärd
Nya elarmaturer - källare och cykelförråd
- 2017** ● Justering av varmvattenfunktionen - Jämnare temperatur
Separat hantering av matavfall - Nytt avtal
Byte torkrumsavfuktare - Tvättstuga
Nya rör för inkommande vatten och utgående avloppsvatten från fastighet till anslutning vid gatan
- Enligt underhållsplan
Comhem digitalt tv abonnemang - Nytt avtal
- 2018** ● Ny router för bredband i samtliga lägnehter - Ownit
Utjämningsstank i värmesystemet - Förbättrad funktion
Stamspolning - enl underhållsplanen
Radonmätning godkänd - enligt lag
Nya stadgar godkända av föreningsstämma
- 2019** ● nytt borrhål bergvärme - säkrare värme
Renoverig toalett - extra på bottenplan
Energideklaration - enligt lag
- 2020** ● Ny elkabel till huset , ny elcentral i huset
Målning cykelrum
- 2021** ● Målning av plåttak - enligt underhållsplan
El ladstolpar - Föreningens parkeringsplatser
Belysning trapphus - Rörelsevakt för belysning
- 2022** ● IMD - Gemensam el
Ny tvättmaskin - Tvättstugan
Solceller på taket - Tillskott egen el
OVK besiktning - Obligatorisk besiktning
- 2023** ● Stamspolning lägenheter och övrigt.
- 2024** ● Cykelhängare och vägguttag för laddning elcykel. Trädborttagning på tomt. Ny underhållsplan.
- 2025** ● Renovering, reparation , målning av samtliga yttre fönsterbågar och fönsterkarmar

Planerade underhåll

2026 ● Inga större projekt planeras.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Sbc
Fastighetsnät Tv	Tele 2
Fiber bredband	Ownit
IMD	Svea Smart Grid Ab
Lägenhetsförteckning	Sbc
Teknisk förvaltning	Styrelsen

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Renovering, reparation, målning av samtliga yttre fönsterbågar och fönsterkarmar.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-04-01 med 10% och 2025-07-01 med 15%.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 24 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 23 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	704 116	607 173	572 247	498 088
Resultat efter fin. poster	14 304	-204 344	-150 613	-215 897
Soliditet (%)	61	68	69	-
Yttre fond	280 146	199 746	119 346	80 400
Taxeringsvärde	27 000 000	26 800 000	26 800 000	26 800 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	950	826	773	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,3	90,5	85,1	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 225	2 402	2 426	2 415
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 225	2 402	2 426	2 415
Sparande / kvm totalyta, kr	182	-89	-12	-120
Elkostnad / kvm totalyta, kr	260	303	304	259
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	67	110	67	100
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	66	69	49	39
Energikostnad / kvm totalyta, kr	392	482	419	398
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,64	4,40	3,67	1,03
Räntekänslighet (%)	3,39	2,91	3,14	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

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

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

Kostnader för el (totalt 31 339 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

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

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

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

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	5 851 792	-	-	5 851 792
Upplåtelseavgifter	1 072 546	-	-	1 072 546
Fond, yttre underhåll	199 746	-	80 400	280 146
Balanserat resultat	-3 103 123	-204 344	-80 400	-3 387 867
Årets resultat	-204 344	204 344	14 304	14 304
Eget kapital	3 816 617	0	14 304	3 830 922

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 307 467
Årets resultat	14 304
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-80 400
Totalt	-3 373 563

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-3 373 563

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	704 117	607 173
Övriga rörelseintäkter	3	31 828	31 098
Summa rörelseintäkter		735 945	638 271
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-458 861	-511 965
Övriga externa kostnader	9	-71 119	-86 880
Personalkostnader	10	-27 624	-29 393
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-113 142	-141 912
Summa rörelsekostnader		-670 746	-770 149
RÖRELSERESULTAT		65 199	-131 878
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		927	1 699
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-51 822	-74 164
Summa finansiella poster		-50 895	-72 465
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		14 304	-204 344
ÅRETS RESULTAT		14 304	-204 344

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	5 574 707	5 450 517
Markanläggningar	13	8 512	9 508
Maskiner och inventarier	14	349 990	0
Summa materiella anläggningstillgångar		5 933 209	5 460 025
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 933 209	5 460 025
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		3 356	0
Övriga fordringar	15	277 047	157 402
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	15 477	18 733
Summa kortfristiga fordringar		295 880	176 135
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 000	3 000
Summa kassa och bank		3 000	3 000
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		298 880	179 135
SUMMA TILLGÅNGAR		6 232 089	5 639 160

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 924 338	6 924 338
Fond för yttre underhåll		280 146	199 746
Summa bundet eget kapital		7 204 484	7 124 084
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 387 867	-3 103 123
Årets resultat		14 304	-204 344
Summa ansamlad förlust		-3 373 562	-3 307 467
SUMMA EGET KAPITAL		3 830 922	3 816 617
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	558 492	1 661 741
Summa långfristiga skulder		558 492	1 661 741
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	1 695 749	17 004
Leverantörsskulder		34 568	30 235
Skatteskulder		4 172	2 384
Övriga kortfristiga skulder		8 100	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	100 087	111 179
Summa kortfristiga skulder		1 842 676	160 802
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 232 089	5 639 160

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	65 199	-131 878
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	113 142	141 912
	178 341	10 034
Erhållen ränta	927	1 699
Erlagd ränta	-52 055	-73 931
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	127 213	-62 199
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 564	-6 395
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	3 362	49 485
Kassaflöde från den löpande verksamheten	128 011	-19 109
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-586 326	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-586 326	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	604 685	0
Amortering av lån	-29 189	-17 004
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	575 496	-17 004
ÅRETS KASSAFLÖDE	117 181	-36 113
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	153 432	189 545
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	270 613	153 432

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Skogsmarken 21 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning 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.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,11 %
Yttertak	1,70 %
Fasader	2,95 %
Balkonger	1,48 %
Fönster	1,11 %
Stamledningar VA	2,21 %
Stamledningar Värme	1,77 %
Styr & övervakning	2,21 %
El	2,21 %
Markanläggningar	4,00 %
Installationer	4,00 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

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	599 721	514 209
Hysesintäkter p-plats	24 300	24 050
Bredband	33 300	33 300
El, moms	31 339	30 082
Elintäkter laddstolpe moms	9 548	0
Intäkter solel, moms	1 827	849
Pantsättningsavgift	1 176	1 719
Överlåtelseavgift	2 903	2 866
Administrativ avgift	0	98
Öres- och kronutjämning	3	-0
Summa	704 117	607 173

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Återbäring försäkringsbolag	31 828	31 098
Summa	31 828	31 098

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	12 006
Städning enligt avtal	6 125	10 500
Besiktningar	3 863	0
Brandskydd	156	4 795
Gårdkostnader	3 359	1 278
Gemensamma utrymmen	211	6 811
Serviceavtal	3 750	0
Förbrukningsmaterial	708	7 903
Summa	18 172	43 294

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	8 282	3 762
Dörrar och lås/porttele	7 873	0
Summa	16 155	3 762

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	181 462	211 519
Uppvärmning	46 782	77 048
Vatten	46 076	48 565
Sophämtning/renhållning	29 902	39 525
Grovsopor	3 912	0
Summa	308 134	376 657

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	28 321	18 008
Kabel-TV	20 752	20 883
Bredband	39 776	29 700
Fastighetsskatt	25 860	24 450
Korr. fastighetsskatt	0	-4 789
Summa	114 709	88 252

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Inkassokostnader	2 060	0
Revisionsarvoden extern revisor	16 375	16 375
Fritids och trivselkostnader	1 591	1 117
Föreningskostnader	2 808	2 580
Förvaltningsarvode enl avtal	41 733	40 172
Administration	933	1 136
Konsultkostnader	5 619	25 500
Summa	71 119	86 880

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	21 130	24 000
Arbetsgivaravgifter	6 494	5 393
Summa	27 624	29 393

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	51 822	74 164
Summa	51 822	74 164

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	9 119 782	9 119 782
Årets inköp	586 326	0
Årets omklassificering	-397 723	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	9 308 385	9 119 782
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 669 265	-3 528 349
Årets avskrivning	-64 413	-140 916
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 733 678	-3 669 265
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	5 574 707	5 450 517
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 197 356</i>	<i>2 197 356</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	10 400 000	8 600 000
Taxeringsvärde mark	16 600 000	18 200 000
Summa	27 000 000	26 800 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	109 136	109 136
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	109 136	109 136
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-99 628	-98 632
Årets avskrivning	-996	-996
Utgående ackumulerad avskrivning	-100 624	-99 628
Utgående restvärde enligt plan	8 512	9 508

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	182 307	182 307
Årets omklassificering	397 723	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	580 030	182 307
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-182 307	-182 307
Årets avskrivning	-47 733	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-230 040	-182 307
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	349 990	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	7 733	5 271
Momsavräkning	1 699	1 699
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	2	0
Transaktionskonto	106 897	91 565
Borgo räntekonto	160 716	58 867
Summa	277 047	157 402

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbet försäkr premier	2 415	9 001
Förutbet kabel-TV	3 401	7 032
Förutbet bredband	6 434	2 700
Upplupna intäkter	3 227	0
Summa	15 477	18 733

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-09-30	2,66 %	1 661 741	1 678 745
Handelsbanken	2027-07-30	2,87 %	592 500	
Summa			2 254 241	1 678 745
Varav kortfristig del			1 695 749	17 004

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 169 221 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
Upplupna kostnader	130	132
Uppl kostnad Städning entrepr	0	875
Uppl kostn el	22 717	33 387
Uppl kostnad Värme	5 117	6 787
Uppl kostn räntor	0	233
Uppl kostn vatten	8 038	7 549
Uppl kostnad Sophämtning	4 693	4 671
Uppl kostnad arvoden	0	7 980
Beräknade uppl. sociala avgifter	0	1 512
Förutbet hyror/avgifter	59 392	48 053
Summa	100 087	111 179

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	2 400 000	2 400 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Inga större projekt är planerade.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-23.

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

Anders Erik Gröndahl
Styrelseledamot

Eva Elisabeth Renée Askerud Grånemo
Styrelseledamot

Göran Svedin
Styrelseledamot

Jenny Petra Mariana Dimelius
Styrelseledamot

Kent Westling
Ordförande

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

Peter Toresson
Extern revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.04.2026 18:37

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 24.04.2026 11:19

DOCUMENT ID:

Sk-6SndpZI

ENVELOPE ID:

r1baS3upZe-Sk-6SndpZI

DOCUMENT NAME:

Brf Skogsmarken 21, 716419-6938 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

7679c00a9e321124fae93e6d37d85762daaae9e176d9da9908c4035dff29bd2334c2ed9260e5390cc62007c19b3f31fb86aa30602f69f2b9a8125263cd01af39

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. GÖRAN SVEDIN goran.svedin@ownit.nu	 Signed Authenticated	24.04.2026 11:49 24.04.2026 11:46	eID Low	Swedish BankID IP: 98.98.190.53
2. Kent Westling westling@mac.com	 Signed Authenticated	26.04.2026 16:30 26.04.2026 16:29	eID Low	Swedish BankID IP: 37.46.172.196
3. Anders Erik Gröndahl anders.grondahl@me.com	 Signed Authenticated	26.04.2026 16:58 26.04.2026 16:58	eID Low	Swedish BankID IP: 37.46.172.198
4. PETRA DIMELIUS petra.dimelius@hotmail.com	 Signed Authenticated	26.04.2026 17:36 24.04.2026 21:44	eID Low	Swedish BankID IP: 178.78.209.110
5. Eva Elisabeth Renée Askerud Grånemo eva@granemo.se	 Signed Authenticated	27.04.2026 16:59 27.04.2026 16:57	eID Low	Swedish BankID IP: 90.233.47.163
6. Peter Ralf Mikael Toresson info@toressonrevision.se	 Signed Authenticated	27.04.2026 18:37 27.04.2026 18:37	eID Low	Swedish BankID IP: 2.71.165.150

* 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

📄 Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skogsmarken 21, org.nr 716419-6938.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Skogsmarken 21 för räkenskapsåret 2025.

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Upplysning av särskild betydelse

Som framgår av nyckeltalen i flerårsöversikten har föreningen ett negativt sparande om -89 kronor per kvadratmeter. Det innebär att intäkterna inte räcker till att finansiera fastighetens drift och löpande verksamhet samt att inget nytt sparande för framtida underhåll genereras. Som framgår under *Upplysning vid förlust* i förvaltningsberättelsen arbetar styrelsen med att se över månadsavgifterna och låneräntorna. Då budgeten för 2025 fortsatt ser ansträngd ut med avseende på sparande till framtida underhåll har jag till styrelsen framfört min rekommendation att fortsätta det arbete som pågår med att förbättra sparandet för en långsiktigt hållbar ekonomi.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några

väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Skogsmarken 21 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min

professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Dag som framgår av min digitala signatur

Peter Toresson



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.04.2026 18:36

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 24.04.2026 11:19

DOCUMENT ID:

SyeZTrndabx

ENVELOPE ID:

ByZ-6Hn_aWg-SyeZTrndabx

DOCUMENT NAME:

RB BRF Skogsmarken 21 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

811f00ec16a7a68ef6b9dbfddc4feda89fc34ffa643989e9
e54ea79d33aa03847debfba526ed68ccf16d093cb99238
7c703077698230108ccb4e7fd8ecc728e7

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Peter Ralf Mikael Toresson	Signed	27.04.2026 18:36	eID	Swedish BankID
info@toressonrevision.se	Authenticated	27.04.2026 18:36	Low	IP: 2.71.165.150

* 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