



Välkommen till årsredovisningen för Brf Skogsstigen 1

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. 16

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

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-02-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-12-20 och nuvarande stadgar registrerades 2025-10-30 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
Draken 18	2017	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

If Skadeförsäkring AB

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2018 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 2018.

Föreningen har 39 bostadsrätter om totalt 2 757 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 757 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jameel Habbosh	Ordförande
Birgitta Spasevska	Styrelseledamot
David Larsson	Styrelseledamot
Jenny Bornesvärd	Styrelseledamot
Mats Nerheden	Styrelseledamot
Petrit Gashi	Styrelseledamot
Carin Håkansson	Suppleant
Alexandre Carvalho Lousada	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Jonas Lind Bertéusen Revisor Rävissor AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-26.

Extra föreningsstämma hölls 2025-05-08. Genomgång av nya stadgändringar per Bostadsrätternas stadgemall, version 1 2024. Röstning med enkel majoritet passerades.

Extra föreningsstämma hölls 2025-09-08. Sekundär röstning av stadgändringarna som röstades in vid årsstämman passerad med mer än 2/3 delars majoritet, samt inröstning av ytterligare fyra st ledamöter och två st suppleanter.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071.

Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Utförda historiska underhåll

- 2021 ● Garantibesiktning Midroc - Uppskjuten garantibesiktning
- 2022 ● OVK ventilationsbesiktning - Obligatorisk ventilationskontroll
- 2023 ● Trapphus - röklucka besiktning
Systematisk brandskyddsarbete
- 2024 ● Trapphus - röklucka besiktning
Systematisk brandskyddsarbete
- 2025 ● VVS - Spolning avloppsstammar
Ventilation - OVK besiktning FTX
Ventilation - Kanalrensning FTX
Trapphus - röklucka besiktning
Systematisk brandskyddsarbete

Planerade underhåll

- 2026 ● Trapphus - röklucka besiktning
Systematisk brandskyddsarbete
- 2027 ● Trapphus - röklucka besiktning
Systematisk brandskyddsarbete
- 2028 ● Trapphus - röklucka besiktning
Systematisk brandskyddsarbete

Avtal med leverantörer

Avfall/utemiljö etc.	Samfällighet
Bredband	Bahnhof
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fjärrvärme och el	EON
Hiss service	Hiss i Skåne/Cibes
Teknisk förvaltning	SBC
TV	Allente
Vatten/avlopp	VA SYD
Webbplats	BRF NET

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Norra Drakens Samfällighet, med en andel på 33.3%.

Samfälligheten förvaltar vägar, grönområden, el-ledningar, parkering, kvartersanläggning, avloppsanläggning samt avfall.

Övrig verksamhetsinformation

Den 25 februari 2025 gjordes en extra amortering på 1 000 000 kr på vårt mindre lån, vars saldo uppgick till 9 686 250 kr per 2024-12-31. Amorteringen sammanföll med lånets villkorsförändringsdatum. Per 2025-12-31 uppgår lånets återstående skuld till 8 582 080 kr.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 61 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 60 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 282 859	3 344 398	3 175 041	2 430 466
Resultat efter fin. poster	-18 266	307 849	599 551	-296 641
Soliditet (%)	65	64	63	-
Yttre fond	1 936 221	1 736 721	1 205 014	673 307
Taxeringsvärde	54 800 000	53 600 000	53 600 000	53 600 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 192	1 199	1 136	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	100,0	98,8	95,4	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 180	13 812	14 028	14 207
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	13 180	13 812	14 012	14 207
Sparande / kvm totalyta, kr	289	397	502	178
Elkostnad / kvm totalyta, kr	79	71	76	92
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	79	83	75	55
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	63	59	41	43
Energikostnad / kvm totalyta, kr	221	212	191	190
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,98	2,41	1,75	1,64
Räntekänslighet (%)	11,05	11,52	12,34	-

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 och vatten (totalt 257 722 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.

Upplysning vid förlust

Årets resultat uppgår till -18 266 kr, vilket är en begränsad förlust som förklaras av två samverkande faktorer.

Den främsta orsaken är ökade räntekostnader för föreningens fastighetslån, vilka uppgick till 1 106 951 kr under 2025, jämfört med 924 475 kr föregående år. Ökningen hänförs till att ett av föreningens lån, som tidigare var bundet till den låga räntan 0,806 %, löpte ut den 25 februari 2025 och omförhandlades till 2,80 %

– mer än en tredubbling av räntekostnaden på enbart detta lån.

Därutöver har föreningen under 2025 genomfört ett antal större underhållsåtgärder som inte utförs årligen, men som av praktiska skäl sammanföll under samma räkenskapsår. Dessa inkluderar kanalrensning och OVK-besiktning av FTX-ventilationen (46 200 kr) samt spolning av avloppsstammar (27 931 kr). Föreningens rörelseresultat är fortsatt positivt och uppgår till 1 081 500 kr, vilket visar att den löpande verksamheten är sund. Förlusten är av engångskaraktär och bedöms inte påverka föreningens förmåga att fullgöra sina ekonomiska åtaganden. Styrelsen följer ränteutvecklingen löpande och föreningen har en stabil soliditet om 65 %. Inga extraordinära åtgärder bedöms som nödvändiga.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	67 655 000	-	-	67 655 000
Fond, yttre underhåll	1 736 721	-	199 500	1 936 221
Balanserat resultat	-1 545 378	307 849	-199 500	-1 437 029
Årets resultat	307 849	-307 849	-18 266	-18 266
Eget kapital	68 154 192	0	-18 266	68 135 926

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	- 1 237 529
Årets resultat	-18 266
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-199 500
Totalt	-1 455 295

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	27 931
Balanseras i ny räkning	-1 427 364

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	3 282 860	3 344 398
Övriga rörelseintäkter	3	0	3 494
Summa rörelseintäkter		3 282 860	3 347 892
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 127 881	-1 077 084
Övriga externa kostnader	9	-211 102	-198 749
Personalkostnader	10	-75 609	-73 276
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-786 768	-786 768
Summa rörelsekostnader		-2 201 360	-2 135 877
RÖRELSERESULTAT		1 081 500	1 212 015
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 185	20 309
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 106 951	-924 475
Summa finansiella poster		-1 099 766	-904 166
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-18 266	307 849
ÅRETS RESULTAT		-18 266	307 849

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	103 689 302	104 476 070
Summa materiella anläggningstillgångar		103 689 302	104 476 070
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		103 689 302	104 476 070
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		15 612	1 758
Övriga fordringar	13	1 272 685	2 261 432
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	61 487	47 517
Summa kortfristiga fordringar		1 349 784	2 310 707
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 349 784	2 310 707
SUMMA TILLGÅNGAR		105 039 086	106 786 777

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		67 655 000	67 655 000
Fond för yttre underhåll		1 936 221	1 736 721
Summa bundet eget kapital		69 591 221	69 391 721
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 437 029	-1 545 378
Årets resultat		-18 266	307 849
Summa fritt eget kapital		-1 455 295	-1 237 529
SUMMA EGET KAPITAL		68 135 926	68 154 192
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	21 246 162	27 754 250
Summa långfristiga skulder		21 246 162	27 754 250
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	15 091 168	10 325 250
Leverantörsskulder		73 104	72 025
Övriga kortfristiga skulder		38 671	33 233
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	454 055	447 827
Summa kortfristiga skulder		15 656 998	10 878 335
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		105 039 086	106 786 777

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 081 500	1 212 015
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	786 768	786 768
	1 868 268	1 998 783
Erhållen ränta	7 185	20 309
Erlagd ränta	-1 112 133	-865 969
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	763 320	1 153 123
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-27 829	1 653
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	17 927	5 544
Kassaflöde från den löpande verksamheten	753 418	1 160 320
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 742 170	-594 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 742 170	-594 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	-988 752	565 820
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 260 924	1 695 104
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 272 172	2 260 924

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Skogsstigen 1 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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:

Byggnad	0,80 %
---------	--------

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

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

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	2 954 412	2 954 412
Hysesintäkter garage	0	2 880
Bredband	74 880	82 680
Varmvatten, moms	97 605	95 705
El, moms	138 335	195 318
Elintäkter rörliga	189	433
Påminnelseavgift	0	180
Pantsättningsavgift	3 528	1 719
Överlåtelseavgift	2 940	2 866
Andrahandsuthyrning	8 330	8 206
Vidarefakturerade kostnader	2 640	0
Öres- och kronutjämning	1	-1
Summa	3 282 860	3 344 398

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	0	3 494
Summa	0	3 494

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	6 532
Besiktningar	4 069	0
Hissbesiktning	2 225	2 153
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	46 200	0
Brandskydd	10 000	13 346
Garage/parkering	84 885	109 104
Serviceavtal	8 913	7 576
Förbrukningsmaterial	2 008	270
Summa	158 300	138 980

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	6 312	19 402
VVS	3 137	0
Ventilation	6 666	13 569
Elinstallationer	0	8 225
Hissar	8 141	12 250
Balkonger/altaner	3 213	0
Summa	27 469	53 446

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2025	2024
VVS	27 931	0
Summa	27 931	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2025	2024
El	218 522	194 453
Uppvärmning	216 685	227 534
Vatten	173 375	162 232
Summa	608 582	584 219

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	28 592	47 460
Kabel-TV	38 022	28 521
Bredband	60 074	44 319
Samfällighetsavgifter	178 911	180 139
Summa	305 599	300 439

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2025	2024
Kreditupplysning	1 107	1 107
Tele- och datakommunikation	1 569	0
Revisionsarvoden extern revisor	19 225	18 538
Styrelseomkostnader	1 995	0
Föreningskostnader	3 488	5 233
Förvaltningsarvode enl avtal	156 894	148 638
Överlåtelsekostnad	4 116	4 013
Pantsättningskostnad	5 292	2 580
Administration	6 289	6 150
Konsultkostnader	5 616	12 491
Bostadsrätterna Sverige	5 510	0
Summa	211 102	198 749

NOT 10, PERSONALKOSTNADER	2025	2024
Styrelsearvoden	58 800	57 300
Arbetsgivaravgifter	16 809	15 976
Summa	75 609	73 276

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 106 951	924 475
Summa	1 106 951	924 475

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	109 000 000	109 000 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	109 000 000	109 000 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 523 930	-3 737 162
Årets avskrivning	-786 768	-786 768
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 310 698	-4 523 930
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	103 689 302	104 476 070
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>10 653 538</i>	<i>10 653 538</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	48 000 000	46 000 000
Taxeringsvärde mark	6 800 000	7 600 000
Summa	54 800 000	53 600 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	513	508
Transaktionskonto	349 992	1 190 625
Borgo räntekonto	922 180	1 070 299
Summa	1 272 685	2 261 432

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	7 554	6 935
Förutbet försäkr premier	14 290	0
Förutbet kabel-TV	9 506	9 504
Förutbet bredband	7 630	9 296
Upplupna intäkter	22 507	21 782
Summa	61 487	47 517

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank	2026-03-25	3,67 %	14 860 500	15 309 500
Swedbank	2030-03-25	2,62 %	12 894 750	13 083 750
Swedbank	2028-02-25	2,80 %	8 582 080	9 686 250
Summa			36 337 330	38 079 500
Varav kortfristig del			15 091 168	10 325 250

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 32 933 990 kr.

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

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	9 021	7 839
Uppl kostn el	25 003	24 998
Uppl kostnad Värme	29 987	28 296
Uppl kostnad Extern revisor	22 000	14 500
Uppl kostn räntor	100 260	105 442
Uppl kostn vatten	14 850	13 331
Förutbet hyror/avgifter	252 934	253 421
Summa	454 055	447 827

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	41 495 000	41 495 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-18.

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

Malmö

Jameel Habbosh
Ordförande

Birgitta Spasevska
Styrelseledamot

David Larsson
Styrelseledamot

Jenny Bornesvärd
Styrelseledamot

Mats Nerheden
Styrelseledamot

Petrit Gashi
Styrelseledamot

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

Rävisor AB
Jonas Lind Bertéusen
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

19.05.2026 11:16

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 18.05.2026 15:41

DOCUMENT ID:

S1mfD9_1GI

ENVELOPE ID:

SkXGw9_JMe-S1mfD9_1GI

DOCUMENT NAME:

Brf Skogsstigen 1, 769631-7085 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

c5fa5105e2bcaed49df4d05c79d87f0b8984e33228544d65f33c57ff2f963f55a4c01710a25c94783372b1ea8ec39081cb9bc6ed7ca6b1c9e20ce79ad07bc9c8

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. PETRIT GASHI petritgashi@hotmail.com	 Signed Authenticated	18.05.2026 16:03 18.05.2026 16:02	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.102.49
2. JAMEEL HABBOSH jameel.habbosh@gmail.com	 Signed Authenticated	18.05.2026 16:12 18.05.2026 16:08	eID Low	Swedish BankID IP: 87.49.44.49
3. MATS HÅKAN NERHEDEN mats.nerheden@hotmail.com	 Signed Authenticated	18.05.2026 16:23 18.05.2026 16:23	eID Low	Swedish BankID IP: 90.233.201.234
4. JENNY BORNESVÄRD jennybornesvard@gmail.com	 Signed Authenticated	18.05.2026 16:33 18.05.2026 16:33	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.133.181
5. David Lars Erik Larsson david.larsson86@gmail.com	 Signed Authenticated	18.05.2026 16:46 18.05.2026 16:45	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.133.140
6. INGER BIRGITTA SPASEVSKA gittanspasevska@live.se	 Signed Authenticated	18.05.2026 21:38 18.05.2026 21:37	eID Low	Swedish BankID IP: 79.125.232.34
7. JONAS LIND BERTÉUSEN info@ravisor.se	 Signed Authenticated	19.05.2026 11:16 19.05.2026 11:06	eID Low	Swedish BankID IP: 2.248.149.247

* 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 Bostadsrättsföreningen Skogsstigen 1,
769631-7085**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för **Brf Skogsstigen 1** för år 2025.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtats är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen **Brf Skogsstigen 1**, för år 2025.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska signatur

Rävisor AB
Jonas Lind Bertéusen
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

19.05.2026 11:03

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 18.05.2026 15:41

DOCUMENT ID:

ryeXMw9dyMe

ENVELOPE ID:

HyQGw9_1Me-ryeXMw9dyMe

DOCUMENT NAME:

RB Skogsstigen 1.pdf

2 pages

SHA-512:

16ea5af7042ce1857d7bdaeadd16892fbc5ab866fd720c5c37b2c0a9f7e52b9271085fc6f0085e3f8c254f9e8f8cb9ac2821ec4565caedbc0dbbf9d13dbcd9c9

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JONAS LIND BERTÉUSEN info@ravisor.se	Signed Authenticated	19.05.2026 11:03 19.05.2026 11:03	eID Low	Swedish BankID IP: 2.248.149.247

* 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



PAeS
sealed