



Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Skogsdungen



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skogsdungen med säte i Malmö org.nr. 769631-7044 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2016. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-08-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Draken 11	2016-07-01	2016

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa Försäkring filial. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-11-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
76	p-platser	950
86	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 209
1	lokal, gästlägenhet	33
1	lokal, gemensamhetslokal	82
Totalt 164 objekt		7 274

Föreningens lägenheter fördelas på: 17 st 2 rok, 55 st 3 rok, 14 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Malmö Draken GA:5	G:A		60 / 100	Infartsväg
Malmö Draken GA:3	G:A	717914-3883	33 / 111	Sektion i:sopsug, Ledningar för konsumtionsvatten(inklusive brandposter), Spillvatten(inklusive pumpstation samt yt-och dagvatten, Utebelysning, Tomrör, Miljöhus, Parkeringsplatser, Gångbanor, Planteringar samt ytor för lek och utevistelse mm sektion ii:körvägar

Totalt 2 objekt**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Christian Cataldo Tegstam	Ordförande	2025-06-03	
Christian Cataldo Tegstam	Ledamot	2024-07-03	
Simon Jönsson	Ordförande	2022-06-07	2025-06-03
Simon Jönsson	Ledamot	2018-08-29	
Helene Krook	Ledamot	2021-06-14	
Adrian Dauti	Ledamot	2022-06-07	
Bengt Sjöstrand	Suppleant	2022-06-07	
Per Idborg	Suppleant	2023-05-09	2025-06-03
Jasmina Imamovic	Suppleant	2025-06-03	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Simon Jönsson, Helen Krook, Bengt Sjöstrand.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Helene Krook, Adrian Dauti, Christian Cataldo Tegstam och Simon Jönsson.

Revisorer har varit: Erik Mauritzson vald av föreningen, samt en utsedd revisor hos Ernst & Young AB.

Valberedning har varit: Tommy Sjöstedt (sammankallande) och Carina Landin, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-24. På stämman deltog 25 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3%.

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

Föreningen har en underhållsplan på 20 år som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-01-16.

Föreningen har förhandlat fram ett nytt avtal med tele2 om bredband/tv/telefoni

Omförhandlat två av våra lån

Höjt avgiften för gemensamhetslokal och gästlägenhet

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2023	Kameraövervakning i samtliga trapphus/fastigheter
2024	OVK utförd

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

Årtal	Åtgärd
2027	Avloppsledningar, rensning, nät och mark per lgh
2027	OVK- besiktning i lägenheter
2029	Injustering ventilation i lägenheter

Föreningens genomsnittliga investerings- och underhållsbehov uppgår till 614 tkr. Underhållsplanens siffror är relativt schablonartade, beaktat hela perioden. De stora kostnadsdrivarna kommer att analyseras närmare de kommande 2 åren både gällande behov av genomförande, tidplaner och kostnader.

Större behov av finansiering kommer att ske med en kombination av nya lån och höjda Brf avgifter.

För att säkerställa ekonomisk balans, positivt resultat, i det korta perspektivet, kommer detta finansieras med ökade avgifter.

Medlemsinformation

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 129 och under året har det tillkommit 17 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 135.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	271	278	329	274	281
Skuldsättning, kr/kvm	14 194	14 359	14 524	14 689	14 854
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	16 628	16 822	17 015	17 208	17 401
Räntekänslighet, %	14	15	16	17	18
Energikostnad, kr/kvm	176	168	166	194	151
Årsavgifter, kr/kvm	1 147	1 117	1 027	1 023	939
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	93	91	99	99
Totala intäkter, kr/kvm	1 234	1 183	1 133	1 034	949
Nettoomsättning, tkr	7 660	7 455	6 925	6 470	5 938
Resultat efter finansiella poster, tkr	-230	-157	409	-233	-194
Soliditet, %	58	58	57	57	57

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på räntekostnader på lån.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 595 185 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 271 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om höja avgiften med 3 %. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	144 433 000	0	0	144 433 000
Underhållsfond, kr	2 713 807	0	614 400	3 328 207
S:a bundet eget kapital, kr	147 146 807	0	614 400	147 761 207
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-3 416 572	-156 576	-614 400	-4 187 548
Årets resultat, kr	-156 576	156 576	-229 998	-229 998
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-3 573 148	0	-844 398	-4 417 546
S:a eget kapital, kr	143 573 659	0	-229 998	143 343 661

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 614 400 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-3 573 148
Årets resultat, kr	-229 998
Reservation till underhållsfond, kr	-614 400
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-4 417 546

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-4 417 546
------------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 660 121	7 470 630
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 267	11 045
Summa Rörelseintäkter		7 663 388	7 481 675
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 765 434	-2 562 000
Övriga externa kostnader	Not 5	-81 014	-77 514
Arvode	Not 6	-150 607	-137 991
Avskrivningar		-1 915 076	-1 915 076
Summa Rörelsekostnader		-4 912 132	-4 692 581
Rörelseresultat		2 751 256	2 789 094
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		74 193	19 872
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 055 446	-2 965 542
Summa Finansiella poster		-2 981 254	-2 945 670
Resultat efter finansiella poster		-229 998	-156 576
Resultat före skatt		-229 998	-156 576
Årets resultat		-229 998	-156 576

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 7	241 542 368243 457 444
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		241 542 368243 457 444
Summa Anläggningstillgångar		241 542 368243 457 444

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar		1091 466
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	2 896 9402 311 140
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	301 576336 290
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 198 6252 648 896
<i>Kortfristiga placeringar</i>		
Övriga kortfristiga placeringar		3 000 0003 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		3 000 0003 000 000
Summa Omsättningstillgångar		6 198 6255 648 896
Summa Tillgångar		247 740 993249 106 339

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	144 433 000	144 433 000
Fond för yttre underhåll	3 328 207	2 713 807
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	147 761 207	147 146 807
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-4 187 548	-3 416 572
Årets resultat	-229 998	-156 576
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-4 417 546	-3 573 148
Summa Eget kapital	143 343 661	143 573 659

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	76 477 50051 660 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		76 477 50051 660 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kredinstitut		26 767 50052 785 000
Leverantörsskulder		151 247126 308
Övriga kortfristiga skulder	Not 11	37 76669 440
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	963 318891 932
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		27 919 83153 872 680
Summa Skulder		104 397 331105 532 680
Summa Eget kapital och skulder		247 740 993249 106 339

Kassaflödesanalys

2025-01-01

2025-12-31

2024-01-01

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 751 256	2 789 094
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 915 076	1 915 076
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 915 076	1 915 076
Erhållen ränta	78 938	9 002
Erlagd ränta	-3 150 085	-3 015 046
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 595 185	1 698 126
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	98 479	-10 100
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	159 290	42 925
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	257 769	32 825
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 852 954	1 730 951
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 200 000	-1 200 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 200 000	-1 200 000
Årets kassaflöde	652 954	530 951
Likvida medel vid årets början	5 091 063	4 560 112
Likvida medel vid årets slut	5 744 016	5 091 063



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

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

Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder	6 228 240	6 046 536
	Årsavgift bostad el och VA	623 446	618 432
	Årsavgift bostad bredband	269 352	269 352
	Hyrer garage och parkeringsplatser	471 518	469 083
	El garage och p-platser	10 060	16
	Övernattningslägenhet, gemensamhetslokal samt pant och överlåtelseavgift	57 550	74 238
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	7 660 166	7 477 657
	Avgiftsbortfall	0	-27
	Hyresbortfall	-45	-7 000
	<i>Summa</i>	-45	-7 027
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 660 121	7 470 630
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga intäkter	3 267	11 045
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	3 267	11 045
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-633 088	-680 601
	Snö och halk-bekämpning	-76 464	-19 325
	Reparationer	-329 217	-94 226
	Försäkringsskador	0	-4 124
	El	-532 772	-473 602
	Uppvärmning	-423 853	-392 852
	Vatten	-323 925	-356 811
	Sophämtning	-49 249	-158 115
	Fastighetsförsäkring	-116 139	-110 413
	Kabel-TV och bredband	-229 149	-216 801
	Övriga driftkostnader	-51 579	-55 129
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 765 434	-2 562 000

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-8 799	-9 689
	Administrationskostnader	-39 693	-28 671
	Extern revision	-29 750	-32 700
	Konsultkostnader	-459	-4 289
	Föreningsverksamhet	-1 514	-621
	Övriga förvaltningskostnader	-800	-1 545
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-81 014	-77 514
Not 6	Arvode	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Arvode</i>		
	Arvode styrelse	-114 600	-105 000
	Sociala avgifter	-36 007	-32 991
	<i>Summa Arvode</i>	-150 607	-137 991

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	232 742 507	232 742 507
	Ingående anskaffningsvärde mark	23 743 875	23 743 875
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	133 945	133 945
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	256 620 327	256 620 327
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-13 162 883	-11 247 807
	Årets avskrivningar	-1 915 076	-1 915 076
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-15 077 959	-13 162 883
	<i>Utgående redovisat värde</i>	241 542 368	243 457 444
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	106 000 000	103 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	15 400 000	18 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	121 400 000	121 600 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	112 170 000	112 170 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	112 170 000	112 170 000
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 744 016	2 091 063
	Skattekontot	152 924	220 077
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 896 940	2 311 140
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	108 400	106 285
	Upplupen IMD-intäkt	170 667	160 927
	Upplupna ränteintäkter	6 125	10 870
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 384	58 208
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	301 576	336 290

Not 10 Långfristiga skulder till kreditinstitut

2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank Hypotek AB	2,99%	2027-03-25	25 792 500	300 000
Swedbank Hypotek AB	3,30%	2029-03-23	25 792 500	300 000
Swedbank Hypotek AB	1,61%	2031-03-25	25 792 500	300 000
Swedbank Hypotek AB	3,80%	2026-03-25	25 867 500	300 000
			103 245 000	1 200 000

Långfristig del	76 477 500
Nästa års amortering av långfristig skuld	900 000
Lån som ska konverteras inom ett år	25 867 500
Kortfristig del	26 767 500
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 200 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 800 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	24 292 500
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,93%
Finns swap-avtal	Nej

Om 5 år kommer den beräknade skulden vara 97 245 00 kr.

Not 11 Övriga kortfristiga skulder

2025-12-31

2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	37 766	69 440
<i>Summa Övriga skulder</i>	37 766	69 440

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2025-12-31

2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	683 985	642 738
Upplupen el, värme och VA kostnader	210 817	98 384
Upplupna räntekostnader	25 171	119 810
Övriga upplupna kostnader	43 345	31 000
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	963 318	891 932

Styrelsen har godkänt årsredovisningen den 2026-04-13

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

Christian Cataldo Tegstam
Ordförande

Simon Jönsson

Helene Krook

Adrian Dauti

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Erik Mauritzson .
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Skogsdungen, org.nr 769631-7044

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skogsdungen för år 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö, den dag som framgår av digital signatur

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Skogsdungen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scribe.

Christian Cataldo Tegstam

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 20:45:39



Helene Krook

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 20:07:16



Simon Jönsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 08:12:00



Adrian Dauti

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 20:21:52



Erik Mauritzson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 10:30:44



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Skogsdungen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scribe.

Erik Mauritzson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 10:30:29



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.