

BRF SKOGLINDEN

Org nr 716422–7170

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2025

Innehåll

Årsredovisning	2
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Underskrifter	12

Årsredovisning

Brf Skogslinden, med organisationsnummer 716422–7170, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31, upprättad den 1 juni 2026, vilket är föreningens trettioförsta verksamhetsår. Om inte särskilt anges redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen är ett privatbostadsföretag som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 9 oktober 2024. Föreningen har sitt säte i Botkyrka kommun.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 2001-02-13 fastigheten Petunian 3 i Botkyrka kommun. Föreningen består av 3 flerbostadshus med totalt 12 bostadsrätter. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna och föreningen hade vid årets slut 12 medlemmar. Föreningen äger marken till ytan 3 684 kvm. Lägenhetsfördelning är 6 stycken två rum och kök och 6 stycken tre rum och kök. Den totala boytan är ca 894 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring, Söderberg & Partners. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg samt återkommande besiktning av våtutrymmen. Uppvärmning sker genom fjärrvärme.

Fastighetens tekniska status

Styrelsen besiktigar årligen hus och tillgångar. Väggar, fönster samt dörrar på bostadshusen har besiktigats och inga skador har upptäckts.

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall ske enligt underhållsplan. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har tecknat ett avtal med HSB Södertörn om teknisk förvaltning av värmecentral. Avtalet tecknades 2014-01-01 på ett år och förlängs därefter med ett år i sänder om icke endera parten sagt upp detsamma senast sex månader före avtalstidens utgång.

Föreningen deltar dels i Samfälligheten (Smf) Trädgården som ansvarar för bland annat snöröjning, gator, trottoarer, ledning för vatten, avlopp och dagvatten och övergripande gemensamma frågor, dels i Smf Skogslinden som främst ansvarar för miljöstation, data och kabel-TV-nät.

Underhållsplan

Föreningen har en sjuårig underhållsplan vilken uppdateras kontinuerligt. Två större underhållsåtgärder genomfördes under 2025, dels målning av husen, dels byte av fjärrvärmearnäggning i undercentralen. Då takunderhåll gjordes 2022 och takfläktarna också bytts ut i närtid finns inget större underhåll inplanerat de närmaste sju åren.

Väsentliga händelser under året

Under sommaren 2025 målades husens fasader och i augusti byttes fjärrvärmeanläggningen i föreningens undercentral. Flera träd har tagits ned eller kraftigt beskurits. Under början av 2025 genomfördes filterbyte i samtliga radiatorer.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Genomsnittlig årsavgift 721 kr/kvm. Avgiften höjdes med 6 procent år 2024. Ingen höjning av avgiften har skett därefter. Vatten debiteras separat liksom hushållsel.

Lån

Föreningen har under 2025 tagit upp ett lån på 600 000 kr för att finansiera målningen. Detta har slagits ihop med de två lån föreningen hade i Handelsbanken så föreningen har sammantaget 4 927 650 kr i skulder till kreditinstitut per 2025-12-31 – 4 878 250 kr i långsiktiga skulder och 49 400 kr i kortsiktiga skulder. Vid årsskiftet var lånet rörligt med en ränta på 3,30 procent. Amorteringen uppgår till 49 400 kr per år.

Fastighetsskatt

Fastigheten färdigställdes 2001 och har deklarerats som färdigställd hos skattemyndigheten. Fastigheten har åsatts värdeår 2001. De första 5 åren var föreningen befriade från skatt, och under de följande 5 åren fram till 2012 betalade föreningen halv skatt, eller avgift. Kommunala fastighetsavgiften för 2025 var 1 630 kr per lägenhet.

Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen sköts av en extern redovisningsbyrå. Under föreningens första år med extern bokföring har den tidigare ekonomiska förvaltaren på styrelsens uppdrag haft en rådgivande roll och bidragit med kunskap och handling.

Orsaker till årets underskott och åtgärder

Årets underskott är en direkt följd av målningen av husen då detta underhåll kostade 743 256 kr och kostnadsfördes direkt i resultaträkningen. Under de senaste fem åren innan har föreningen haft ett positivt kassaflöde och har även budgeterat för ett positivt kassaflöde under 2026. Inga specifika åtgärder utöver ett fortsatt positivt kassaflöde bedöms nödvändiga eller kommer att vidtas på grund av 2025 års underskott.

Flerårsöversikt och nyckeltal

Kostnadsslag	2025	2024	2023	2022	2021	2020
Rörelseresultat kr	-542 121	182 209	198 625	159 735	195 905	186 463
Resultat efter finansiella poster kr	-704 662	-19 418	114 845	106 550	137 755	109 617
Årsavgift kr/kvm	721	721	680	680	680	680
Skuldsättning, kr/kvm	5 512	4 855	4 913	5 337	5 548	5 759
Soliditet	68%	72%	72%	71%	70%	69%
Energikostnad kr/kvm bostadsyta	136	135	116	104	111	95
Räntekänslighet. Avgiftshöjning vid 1% högre ränta	7,6%	6,7%	7,2%	7,5%	7,8%	8,5%
Årsavgift i % av rörelseintäkter	99%	98%	98%	98%	98%	98%
Sparande kr/kvm	158	90	240	231	265	234

Styrelse och funktionärer

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 maj 2025. Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Björn Rosborg	Ordförande
Håkan Hindberg	Ledamot
Eva-Lena Söderström	Ledamot
Alexander Pelleberg	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har under året hållit 5 stycken protokollförda sammanträden. Arvode till styrelsen och valberedning har under året betalats ut. För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring, Söderberg & Partners.

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Revisorer

Susanna Forsgren Föreningsrevisor.

Valberedning

Margareta Antonsson.

Eget kapital	Inbetalda Insatser	Upplåtelse avgift	Fond för yttre Underhåll	Balanserat resultat	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	9 750 000	30 610	1 674 009	61 005	-19 419
				-19 418	19 418
Årets resultat					-704 662
Belopp vid årets utgång	9 750 000	30 610	1 674 009	41 587	-704 662

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserad vinst	41 587
Årets förlust	-704 662
Summa	-663 075

Styrelsen föreslår:

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	743 256
Balanseras i ny räkning	80 181

Resultaträkning	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	644 223	664 246
Summa Rörelseintäkter		644 223	664 246
Rörelsekostnader			
Drift och Fastighetskostnader	2	-1 037 993	-362 735
Övriga externa kostnader	3	-4 838	-566
Personalkostnader och arvoden	4	-41 051	-18 736
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-102 462	-100 000
Summa Rörelsekostnader		-1 186 344	-482 037
Rörelseresultat		-542 121	182 209
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 190	2 984
Räntekostnader och liknande resultatposter		-168 732	-204 611
Summa finansiella poster		-162 542	-201 627
Resultat efter finansiella poster		-704 662	-19 419
Resultat före skatt		-704 662	-19 419
Årets resultat		-704 662	-19 419

Balansräkning		NOT	
TILLGÅNGAR		2025	2024
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5, 9	15 499 782	15 454 530
Summa materiella anläggningstillgångar		15 499 782	15 454 530
Summa anläggningstillgångar		15 499 782	15 454 530
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	6	41 577	29 070
Summa kortfristiga fordringar		41 577	29 070
Kassa och bank	7	415 944	514 852
Summa omsättningstillgångar		457 520	543 922
Summa tillgångar		15 957 302	15 998 452

Balansräkning

NOT

EGET KAPITAL OCH SKULDER

2025

2024

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter

9 780 610

9 780 610

Fond för yttre underhåll

1 674 009

1 674 009

Summa bundet eget kapital

11 454 619

11 454 619

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

41 586

61 005

Vinst/Förlust Föreg. år

-19 419

Resultat 2025

-704 662

Summa fritt eget kapital

-663 076

41 586

Summa eget kapital

10 791 543

11 496 205

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

4 878 250

Summa långfristiga skulder

4 878 250

Kortfristiga skulder

8

Kortfristiga skulder

287 509

4 502 247

Summa kortfristiga skulder

287 509

4 502 247

Summa eget kapital och skulder

15 957 302

15 998 452

Kassaflödesanalys

Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>Belopp</u>
Årets resultat	-704 662
Återläggning av avskrivningar	102 462
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	-602 200
Ökning kortfristiga fordringar	-12 507
Ökning kortfristiga skulder	75 862
Kassaflöde från löpande verksamheten	-538 844

Investeringsverksamheten	<u>Belopp</u>
Investering fjärrvärmeanläggning	-147 714
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-147 714

Finansieringsverksamheten	<u>Belopp</u>
Nyupptagna lån	600 000
Årets amortering	-12 350
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	587 650

Årets kassaflöde	<u>Belopp</u>
Löpande verksamhet	-538 844
Investeringsverksamhet	-147 714
Finansieringsverksamhet	587 650
Årets kassaflöde	-98 908

Likvida medel	<u>Belopp</u>
Likvida medel 2024-12-31	514 852
Årets kassaflöde	-98 908
Likvida medel 2025-12-31	415 944

Noter	2025	2024
1. Nettoomsättning		
Årsavgift bostäder	638 096	649 606
Avgifter vatten	6 127	13 440
Städning av återvinningscentral		1 200
Summa	644 223	664 246
2. Drift och Fastighetskostnader	2025	2024
Fastighetsskötsel och städning		-28 303
Löpande underhåll/reparationer		-21 525
Uppvärmning	-121 877	-120 458
El	-4 034	-7 493
Vatten	-18 093	-18 353
Reparation och underhåll	-662 006	-12 865
Sophämtning	-17 179	-15 663
Fastighetsförsäkring	-39 051	-40 797
Medlemskap Bostadsrätterna	-4 190	-4 190
Filter	-17 618	
Förvaltningskostnader	-8 485	-24 691
Trädgårdshjälp	-4 237	
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt		-19 560
Föreningsvald revisor		-4 854
Redovisningstjänster	-6 000	
Konsultarvoden	-7 808	
Förvaltningskostnader bank	-3 807	-1 923
Övriga externa tjänster	-81 250	
Övriga ext kostnader, avdragsgilla	-297	
Sopanläggning & Tele2	-19 200	-19 200
Snöröjning & sandsopning	-22 860	-22 860
Summa	-1 037 993	-362 735
3. Övriga externa kostnader		
Kontorsmaterial	-4 838	
Mötesersättning och årsmöten		-566
Summa	-4 838	-566
4. Personalkostnader och arvoden		
<i>Föreningen har ingen anställd personal</i>		
Styrelsearvode, för 2025 även ekonomisk förvaltning och revisor	-35 449	-16 049
Sociala kostnader	-5 602	-2 687
Summa	-41 051	-18 736

5. Byggnader och mark

Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Petunian 3, Botkyrka kommun.

	2025	2024
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	14 910 610	14 910 610
Fjärrvärmeanläggning	147 714	
Mark	1 850 000	1 850 000
Avskrivning fjärrvärmeanläggning	-2 462	
Ackumulerade avskrivningar	-1 406 080	-1 306 080
Summa anläggningstillgångar	15 499 782	15 454 530
Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 16 127 tkr. Värdeår 2001.		

Hustyp	Byggnader	Mark	Totalt
Bostäder	13 000 000 kr	3 127 000 kr	16 127 000 kr

6. Kortfristiga fordringar

	2025	2024
Försäkringspremie	12 955	12 339
Momsfordran	2 140	
Hysesfordringar	9 678	8 246
Övriga förbetalda, kostnader	16 804	8 485
Summa kortfristiga fordringar	41 577	29 070

7. Kassa och bank

	2025	2024
SHB e-kapitalkonto		1 613
SHB Placeringskonto 648		117 182
SHB Placeringskonto 132		50 412
SHB Affärskonto	415 944	238 185
SBAB		107 460
Summa	415 944	514 852

8. Kortfristiga skulder

	2025	2024
Leverantörsskulder	115 355	
Kortfristigt lån. (Från 2025 redovisas lånen som långfristig skuld)		4 340 000
Övriga korta skulder kreditinstitut	49 400	
Förbetald intäkt	13 374	40 299
Beräknat revisionsarvode	2 893	2 893
Skatteskuld och övrigt	38 202	36 846
Upplupna räntekostnader	14 003	27 927
Förutbetalda intäkter	54 282	54 282
Summa	287 509	4 502 247

9. Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2025	2024
Uttagna pantbrev i fastighet	7 000 000	7 000 000
Varav obelånade	0	0
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	7 000 000	7 000 000

10. Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag, samt BFNAR 2023:1

Anläggningstillgångar

Föreningens materiella tillgångar består främst av byggnad och mark. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Utgifter för förbättringar av underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fram till 2014 har avskrivning skett med 24 224 kr/år, från och med 2015 har vi höjt avskrivningen till 100 000 kr/år. Följande avskrivningsprocent tillämpas nu: ursprunglig byggnad: 0,7 %

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan, och reserveringen ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition.

Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

Ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Skulder

Samtliga tas upp till nominellt belopp.

Inkomstskatt

Högsta Förvaltningsdomstolen beslutade 2010 att intäktsräntor i en Brf ej längre är skattepliktiga i den mån räntorna har samband med fastighetsförvaltningen. Inga räntekostnader får dras av, däremot underskott från tidigare år.

Efter avräkning av eventuellt taxerat underskott sker beskattning med 20,6%. Föreningens beräknade taxerade underskott uppgick vid årets slut till -370 891 kr, samma som föregående år.

Nyckeltal

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Den totala intäkten från bostadsrätt dividerad med yta upplåten med bostadsrätt.

Soliditet

Hur stor andel av föreningens tillgångar som är finansierade med eget kapital. Soliditet räknar man ut genom att dividera det egna kapitalet med balansomslutningen, vilket är summan av tillgångarna.

Skuldsättning per kvadratmeter

Den totala låneskulden dividerad med totalyta. Med skuld menas föreningens lån.

Sparande per kvadratmeter

Justerat resultat dividerat med totalyta. Med justerat resultat menas årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet

Den totala låneskulden dividerad med den totala intäkten från bostadsrätt. Nyckeltalet visar hur mycket avgiften kan behöva höjas vid ökade räntekostnader.

Energikostnad per kvadratmeter

Energikostnad dividerad med totalyta. I energikostnad räknas värme, el och vatten. Om någon av dessa inte ingår i årsavgiften ska en upplysning lämnas.

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Den totala låneskulden dividerad med bostadsrättsytan.

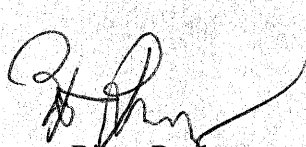
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgiften dividerat med totala intäkter.

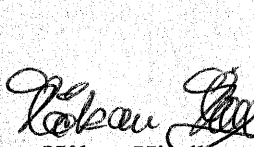
Underskrifter

Tullinge 2026-06-05

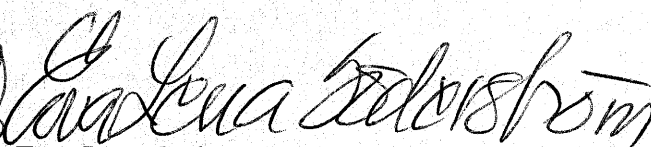
Brf Skogslinden



Björn Rosborg
Ordförande

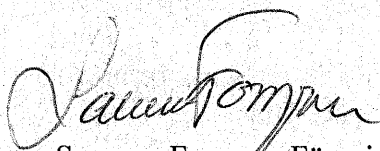


Håkan Hindberg
Ledamot



Ewa-Lena Söderström
Ledamot

Revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2026-06-08



Susanna Forsgren Föreningsvald revisor