

# Årsredovisning 2025

## Brf Skogskarlen

769607-8653



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Skogskarlen

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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1.
Resultaträkning .....	s. 1.
Balansräkning .....	s. 1.
Kassaflödesanalys .....	s. 1.
Noter .....	s. 1.
Giltighet .....	s. 1.
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2.
Medlemsinformation .....	s. 5.
Flerårsöversikt .....	s. 6.
Upplysning vid förlust .....	s. 7.
Förändringar i eget kapital .....	s. 7.
Resultatdisposition .....	s. 7.
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11.</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</b>

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

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

### Resultaträkning

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

### Balansräkning

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

### Kassaflödesanalys

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

### Noter

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

### Giltighet

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

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

#### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-12-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-12-13 och nuvarande stadgar registrerades 2023-06-22 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:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Skogskarlen 1	2008	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Tomträttsavgälden uppgår till 822 500 kr 2025. Denna avgift kommer att gälla till och med 2030-12-31.

Föreningens fastighet består av fyra flerbostadshus, innehållande 100 bostadsrätter, 12 hyresrätter och två lokaler på adressen Bäckaskiftsvägen 7-33 i Stockholm.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Folksam Ömsesidig Sakförsäkring Företag

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

#### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1952.

Den totala byggnadsytan uppgår till 7 385 kvm, varav 7 177 kvm utgör lägenhetsyta och 208 kvm lokalyta. I föreningen finns 25 parkeringsplatser som hyrs ut till de boende. Kölista finns.

#### Lägenhetsfördelning

13 st	1 rum och kök
26 st	2 rum och kök
42 st	3 rum och kök
31 st	4 rum och kök

#### Styrelsens sammansättning

Doris Dufborg	Ordförande
Maria Tylöskog	Vice ordförande
Fredrik Johansson	Sekreterare
Mia Tarma	Ledamot
Peter Krohn Andersson	Ledamot
Julia Axelsson	Suppleant
Ylva Hedin	Suppleant

#### Valberedning

Ann-Louise Brorsson  
Max Norman

#### Firmateckning

Föreningens firman tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

#### Revisorer

Jonas Lind Bertéusen Auktoriserad revisor Rävåtor AB  
Jörgen Solberg Internrevisor

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-06.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

#### Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2070.  
Underhållsplanen uppdaterades 2025.

#### Utförda historiska underhåll

- 2014-2015** ● Fönsterrenovering
- 2015-2016** ● Underhåll hyresrätter
- 2015-2017** ● Nya balkonger
- 2017** ● OVK  
Stamspolning
- 2017-2018** ● Lokalförädling: 2 nya bostadsrättslägenheter
- 2018** ● Fiberinstallation/Gruppanslutning
- 2018-2020** ● Lokalförädling: 17 nya bostadsrättslägenheter
- 2019** ● Nytt skalskydd inkl. digitalt bokningssystem  
Ny utrustning till nya tvättstugorna  
Fasadlagningar, partiell målning av fasad, översyn vattenavrinning  
Nya entrédörrar (24 stycken)
- 2020** ● Ny utomhusbelysning  
Förbättrad taksäkerhet och underhåll av tak  
Installation av effektvakt
- 2021** ● Elstigarbyte och omdragning av elnät i föreningens fastigheter  
Nya elmätare och införande av IMD för gemensamma elabonnemang inom föreningen för alla lägenheterna
- 2023** ● OVK
- 2024** ● Takunderhåll bl a skorstenarna kläds in i plåt
- 2025** ● Stamprojekt, relining av samlingsledningar nr 7-21

#### Planerade underhåll

- 2026** ● Stamprojekt, relining av samlingsledningarna för nr 23-33

#### Avtal med leverantörer

Ekonomisk Förvaltning	Simpleko
Elleverantör	Boo Energi
Fastighetsskötsel	Ekströms Allservice
Snöröjning, Gräsklippning	Bergfast AB
Teknisk Förvaltning	Spetsudden AB
TV /Bredband	Ownit

#### Övrig verksamhetsinformation

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna varifrån hyresförhandlingar upphandlas.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Vid årets början fanns två lån, ett på 3 miljoner och ett på 3 970 000 kr. Det första lånet har lösts in, delvis med erhållet kapital från en tidigare försäljning av en hyresrättslägenhet, medan det andra har förlängts.

Stamprojektet, dvs arbetet med relining av de gamla samlingsledningarna startade efter sommaren. Detta är ett nödvändigt men kostsamt arbete så ett nytt lån på strax under 10 miljoner har tagits för detta.

Föreningens årsavgifter höjdes med 3,5 % från 2025-02-01.

##### Förändringar i avtal

Avtalet med Säkra för tillgång till system för hantering av inpassering, tvättstugebokningar och nycklar/taggar har inte varit bra så det avtalet har sagts upp. En bättre version av detta system tillhandahålls i stället av Bergs Lås.

Ett nytt 3-års avtal för bredband och TV har tecknats med Ownit med bra kapacitet och pris.

Verksamhetslokalen på gaveln av nr 33 är nu uthyrd till Ditt Boendestöd som har kontorsverksamhet i lokalen.

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 142 st. Tillkommande medlemmar under året var 18 och avgående medlemmar under året var 24. Vid räkenskapsårets slut fanns det 136 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 13 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 3,5% av prisbasbeloppet (2026 = 2 072 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 2% av prisbasbeloppet (2026 = 1 184 kronor), vid varje pantsättning.

Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10% av ett prisbasbelopp per år, vilket för 2026 uppgår till 5 920 kronor per år. Styrelsen har dock beslutat att endast ta ut 1500 kr per gång.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	6 890 268	6 670 812	6 584 852	6 468 311
Resultat efter fin. poster	-993 593	-1 931 439	-786 125	-733 769
Soliditet (%)	82	92	88	88
Yttre fond	3 509 345	2 926 836	2 177 995	1 336 880
Taxeringsvärde	151 513 000	151 472 000	151 472 000	151 472 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	799	782	765	722
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	73,0	73,7	71,1	68,9
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 652	1 109	1 627	1 760
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 282	944	1 385	1 480
Sparande / kvm totalyta, kr	130	28	154	148
Elkostnad / kvm totalyta, kr	88	78	103	116
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	193	185	170	151
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	56	50	38	34
Energikostnad / kvm totalyta, kr	338	312	311	301
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,66	2,38	2,26	1,17
Räntekänslighet (%)	3,32	1,42	2,13	2,44

**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 424 470 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

Tidigare år har gamla rörledningar orsakat höga oplanerade kostnader för reparationer, så för att undvika detta framöver startades efter sommaren ett underhållsarbete i form av Stamprojektet. Detta arbete finansieras med nya lån.

### Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS		DISPONERING AV	
	2024-12-31	RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	109 654 067	-	1 214 500	110 868 567
Upplåtelseavgifter	12 109 385	-	2 625 500	14 734 885
Fond, yttre underhåll	2 926 836	-	582 509	3 509 345
Balanserat resultat	-29 473 553	-1 931 439	-582 509	-31 987 501
Årets resultat	-1 931 439	1 931 439	-993 593	-993 593
<b>Eget kapital</b>	<b>93 285 296</b>	<b>0</b>	<b>2 846 407</b>	<b>96 131 703</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-31 987 501
Årets resultat	-993 593
<b>Totalt</b>	<b>-32 981 094</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 019 229
Att från yttre fond i anspråk ta	-235 237
Balanseras i ny räkning	-33 765 086
	<b>-32 981 094</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	6 930 095	6 670 812
Övriga rörelseintäkter	3	29 970	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 960 065</b>	<b>6 670 812</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-5 333 756	-6 222 368
Övriga externa kostnader	8	-485 335	-297 908
Personalkostnader	9	-229 746	-203 429
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 721 706	-1 701 672
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 770 544</b>	<b>-8 425 377</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-810 479</b>	<b>-1 754 565</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		17 588	30 714
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-200 702	-207 588
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-183 114</b>	<b>-176 874</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-993 593</b>	<b>-1 931 439</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-993 593</b>	<b>-1 931 439</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 18	96 364 016	97 876 076
Markanläggningar	12	1 083 182	1 142 235
Maskiner och inventarier	13	670 501	578 199
Pågående projekt		5 586 187	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>103 703 886</b>	<b>99 596 510</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>103 703 886</b>	<b>99 596 510</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		23 814	56 687
Övriga fordringar	14	1 467	198 452
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	530 258	499 325
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>555 539</b>	<b>754 464</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		13 628 005	1 523 279
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>13 628 005</b>	<b>1 523 279</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>14 183 544</b>	<b>2 277 743</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>117 887 430</b>	<b>101 874 253</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		125 603 452	121 763 452
Fond för yttre underhåll		3 509 345	2 926 836
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>129 112 797</b>	<b>124 690 288</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-31 987 501	-29 473 553
Årets resultat		-993 593	-1 931 439
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-32 981 094</b>	<b>-31 404 992</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>96 131 703</b>	<b>93 285 296</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	13 655 250	3 000 000
Övriga långfristiga skulder		37 500	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 692 750</b>	<b>3 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	3 200 000	3 970 000
Leverantörsskulder		3 732 316	380 556
Skatteskulder		24 482	205 025
Övriga kortfristiga skulder		80 780	78 552
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 025 399	954 824
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 062 977</b>	<b>5 588 957</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>117 887 430</b>	<b>101 874 253</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-810 479	-1 754 565
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 721 706	1 701 672
	<b>911 227</b>	<b>-52 893</b>
Erhållen ränta	17 588	32 795
Erlagd ränta	-160 624	-220 096
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>768 191</b>	<b>-240 194</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	198 925	58 601
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	3 203 942	-745 688
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>4 171 059</b>	<b>-927 281</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-5 829 082	283 052
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-5 829 082</b>	<b>283 052</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	3 840 000	0
Upptagna lån	9 885 250	2 457
Amortering av lån	0	-3 259 457
Depositioner	37 500	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>13 762 750</b>	<b>-3 257 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>12 104 727</b>	<b>-3 901 229</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 523 279</b>	<b>5 424 508</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>13 628 005</b>	<b>1 523 279</b>

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Skogskarlen 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.

#### 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	1 %
Fastighetsförbättringar	2 - 10 %
Markanläggningar	3,33 %
Maskiner och inventarier	10 %
Installationer	10 %

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

#### Omsättningstillgångar

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	4 384 617	4 231 524
Övriga årsavgifter	-10 000	0
Hysesintäkter, bostäder	1 190 398	1 200 725
Hysesintäkter, lokaler	239 284	253 512
Hysesintäkter, p-platser	180 000	180 000
Hysesintäkter, förråd	58 382	57 300
Övriga intäkter	89 080	71 915
TV/Bredband	269 354	267 300
Förbrukning el	449 558	345 817
IMD laddstolpar	9 791	0
Hysesintäkter föreningslokal	0	1 800
Serviceavgifter 25%	17 712	19 065
Pant- och överlåtelseavgifter	51 919	41 854
<b>Summa</b>	<b>6 930 095</b>	<b>6 670 812</b>

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Bidrag avfallshantering	29 970	0
<b>Summa</b>	<b>29 970</b>	<b>0</b>

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Övrigt	10 912	4 330
Fastighetsskötsel enligt avtal	120 564	98 042
Fastighetsskötsel utöver avtal	82 992	57 933
Besiktning och service	56 049	68 457
Städning	167 004	176 896
Teknisk fastighetsförvaltning enligt avtal	57 553	95 044
Teknisk fastighetsförvaltning utöver avtal	1 676	106 803
Yttre skötsel	73 841	77 125
Vinterunderhåll	96 771	125 129
Entrémattor	66 975	61 250
<b>Summa</b>	<b>734 336</b>	<b>871 008</b>

NOT 5, REPARATIONER OCH PLANERAT UNDERHÅLL

	2025	2024
Reparationer	333 457	1 067 421
Planerat underhåll	235 237	436 720
<b>Summa</b>	<b>568 694</b>	<b>1 504 141</b>

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2025	2024
Fastighetsel	652 941	573 857
Uppvärmning	1 428 245	1 367 209
Vatten	414 550	366 670
Sophämtning	174 197	153 836
<b>Summa</b>	<b>2 669 934</b>	<b>2 461 572</b>

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	132 519	124 407
Tomträttsavgälder	822 500	754 200
Kabel-TV	84 745	134 532
Bredband	111 087	175 228
Fastighetsskatt	209 942	197 280
<b>Summa</b>	<b>1 360 793</b>	<b>1 385 647</b>

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2025	2024
Förbrukningsmaterial	2 809	2 097
Övriga förvaltningskostnader	126 155	51 681
Juridiska kostnader	5 718	0
Revisionsarvoden	18 144	28 304
Styr.möte/stämma/städdag/trivsel	16 393	22 205
Ekonomisk förvaltning	159 912	154 083
Pant- och överlåtelseavgifter	33 412	22 924
Konsultkostnader	122 793	16 614
<b>Summa</b>	<b>485 335</b>	<b>297 908</b>

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2025	2024
Styrelsearvoden	182 400	171 000
Sociala avgifter	47 346	32 429
<b>Summa</b>	<b>229 746</b>	<b>203 429</b>

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	197 992	204 626
Övriga räntekostnader	2 710	2 962
<b>Summa</b>	<b>200 702</b>	<b>207 588</b>

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	114 137 447	114 137 447
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>114 137 447</b>	<b>114 137 447</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-16 261 371	-14 749 311
Årets avskrivning	-1 512 060	-1 512 060
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-17 773 431</b>	<b>-16 261 371</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>96 364 016</b>	<b>97 876 076</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	89 224 000	85 167 000
Taxeringsvärde mark	62 289 000	66 305 000
<b>Summa</b>	<b>151 513 000</b>	<b>151 472 000</b>

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	1 327 861	1 040 309
Årets inköp	-1	287 552
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>1 327 860</b>	<b>1 327 861</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-185 626	-133 762
Årets avskrivning	-59 052	-51 864
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-244 678</b>	<b>-185 626</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>1 083 182</b>	<b>1 142 235</b>

Posten -1 beror på öresavrundning som är gjord på fg års inköp.

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	1 377 450	1 377 450
Årets inköp	242 896	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>1 620 346</b>	<b>1 377 450</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-799 251	-661 503
Årets avskrivning	-150 594	-137 748
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-949 845</b>	<b>-799 251</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>670 501</b>	<b>578 199</b>

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 467	198 452
<b>Summa</b>	<b>1 467</b>	<b>198 452</b>

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	102 786	63 847
Städning	41 177	42 346
Försäkringspremier	99 209	99 209
TV/Bredband	41 135	49 822
Tomträtt	205 625	205 625
Ekonomisk förvaltning	40 326	38 476
<b>Summa</b>	<b>530 258</b>	<b>499 325</b>

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea Hypotek AB	2027-06-16	2,72 %	3 970 000	3 970 000
Nordea Hypotek AB	2026-01-21	0,82 %	3 000 000	3 000 000
Nordea Hypotek AB	2027-10-20	2,72 %	9 885 250	
<b>Summa</b>			<b>16 855 250</b>	<b>6 970 000</b>
Varav kortfristig del			3 200 000	3 970 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 855 250 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 694	3 500
Fastighetsskötsel	10 047	10 047
EI	69 426	46 108
Uppvärmning	200 873	190 096
Utgiftsräntor	52 264	12 186
Vatten	80 417	71 909
Styrelsearvoden inkl soc avgifter	0	39 576
Renhållning	25 065	22 432
Förutbetalda avgifter/hyror	539 848	518 205
Beräknat revisionsarvode	40 765	40 765
<b>Summa</b>	<b>1 025 399</b>	<b>954 824</b>

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	21 000 000	21 000 000

#### NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Stamprojektet är ett av de större underhållsåtgärderna som genomförts i föreningen på senare år. De kvarvarande arbetena som berör portar nr 27-33 kommer att genomföras från mars till och med juni.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-16.

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

---

Doris Dufborg  
Ordförande

---

Fredrik Johansson  
Sekreterare

---

Maria Tylöskog  
Vice ordförande

---

Mia Tarma  
Ledamot

---

Peter Krohn Andersson  
Ledamot

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

---

Rävisor AB  
Jonas Lind Bertéusen  
Auktoriserad revisor

---

Jörgen Solberg  
Internrevisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

22.04.2026 15:18

**SENT BY OWNER:**

Digital Signering År · 17.04.2026 08:34

**DOCUMENT ID:**

rkexFN8kaWI

**ENVELOPE ID:**

B1gKELka-l-rkexFN8kaWI

**DOCUMENT NAME:**

Brf Skogskarlen, 769607-8653 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

**SHA-512:**

e940a25ea74ffe34af8a1733615ef324795be7f311c69b8f8b9cc18183c430dedb8b089c8a8967cf32e4efedc4597e582195660920850f76b4ec9ea7def81f00

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. DORIS DUF Borg doris@skogskarlen.se	 Signed Authenticated	17.04.2026 09:22 17.04.2026 09:19	eID Low	Swedish BankID IP: 84.216.103.131
2. MARIA TYLÖSKOG mia@skogskarlen.se	 Signed Authenticated	17.04.2026 11:04 17.04.2026 11:03	eID Low	Swedish BankID IP: 193.183.253.33
3. FREDRIK JOHANSSON fredrik@skogskarlen.se	 Signed Authenticated	17.04.2026 11:32 17.04.2026 11:30	eID Low	Swedish BankID IP: 84.216.103.212
4. Mia Terese Tarma mia.tarma@skogskarlen.se	 Signed Authenticated	19.04.2026 08:12 19.04.2026 08:11	eID Low	Swedish BankID IP: 84.216.103.232
5. PETER NILS KROHN AND ERSSON peter@skogskarlen.se	 Signed Authenticated	19.04.2026 10:26 19.04.2026 10:22	eID Low	Swedish BankID IP: 31.15.63.100
6. JONAS LIND BERTÉUSEN info@ravisor.se	 Signed Authenticated	19.04.2026 10:48 19.04.2026 10:47	eID Low	Swedish BankID IP: 2.248.149.247
7. ERIK JÖRGEN SOLBERG jejo.solberg@gmail.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 15:18 22.04.2026 15:17	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.99.67

\* 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