

Årsredovisning
för
Brf Skogsmarken 14 och 15
716417-4935

Räkenskapsåret
2025

Styrelsen för Brf Skogsmarken 14 och 15 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1981.02.23. Stadgar registrerades 2021.09.09 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<i>Fastighetsbeteckning</i>	<i>Förvärv</i>	<i>Kommun</i>
Skogsmarken 14	1981	Stockholm
Skogsmarken 15	1981	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Byggnadsår och ytor

Föreningen har 27 bostadsrätter om totalt 1 880 kvm och 4 förråd om totalt 6 kvm.

Värdeåret är 1938.

Styrelsens sammansättning

Anders Borres	Ordförande
Mats Hedström	Kassör
Theresa Broströmer	Ledamot
Fredrik Bihl	Suppleant
Sylve Nilsson	Suppleant

Valberedning

Filip Jäätmaa
Anna-Karin Hellström

Revisorer

Per Engzell
Lisa Klockare

Engzells Revisionsbyrå AB
Intern revisorssuppleant Brf Skogsmarken 14 och 15

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2081. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

2025	Ny granitkeramikbeläggning på takterrass som skydd för tätskikt.
2024	Nytt värmepumpskåp till lilla tvättstugan Kompletterande kopparplåtar som insynsskydd mellan de 3 balkongparen mot söder Nytt hyresavtal med Telia för 5G-antennerna efter att anläggningen uppdaterats Nytt tätskikt på takterrass
2023	Patriellt stambyte i bottenplatta
2021	Nya portar
2020	Fjärrvärme installerad Nytt tak Fasadrenovering Nya fördjupade balkonger och nya balkongfronter Fönsterrenovering Ny plats för sophantering i ordningsställ
2018	Tryckstegringspump installerad
2015	Fönsterpartier och mötesrum vind
2014	Tvättstuga
2012-2013	Stambyte

Planerade underhåll

2026	Underhåll av ekportars ytskikt. Underhållsmålning av utsatta fönsterbågar och karmar i söderläge Underhållsmålning av balkongtrösklar Garantiöversyn av fasadputs
2026-2027	Renovering, underhåll och upprustning av trapphus och allmänna utrymmen

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Ludvig & Co
El	Storuman Energi AB
Fiber	Global Connect
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Snöröjning tak	Essinge Plåt AB
Trappstädning	JoJo Städexperten
Trygghetspaket	Brandkontoret/Anticimex
Tv-utbud	Tele2

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Tätskiktet på takterrassen fick ett kompletterande skydd i form av granitkeramikplattor som lades över hela terrassen med distanser mot tätskiktet. 5-års garantibesiktning efter tak-, fasad- och balkongprojekt har genomförts.

Föreningens ekonomi

Styrelsen har beslutat att inte höja avgiften för 2026.
Amorteringar har gjorts på lån.

Förändringar i avtal

Nytt avtal med Telia avseende 5G antenner på tak.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 39 st. Vid räkenskapsårets slut fanns det 37 st medlemmar i föreningen.

Det har under året skett 2 st överlåtelser.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023
Nettoomsättning	1 696	1 662	1 513
Resultat efter finansiella poster	77	152	-187
Soliditet (%)	64,3	63,1	61,4
Taxeringsvärde	73 236	70 647	70 647
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	844	844	767
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93,5	95,5	95,3
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 444	3 630	3 816
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 433	3 619	3 804
Sparande per kvm (kr/kvm)	242	282	248
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	265	260	237
Räntekänslighet (%)	4,1	4,3	5,0

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 636 445	10 668 856	1 273 803	-1 409 227	152 367	12 322 244
Disposition av föregående års resultat:			71 000	81 367	-152 367	0
Årets resultat					76 827	76 827
Belopp vid årets utgång	1 636 445	10 668 856	1 344 803	-1 327 860	76 827	12 399 071

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 327 860
årets vinst	76 827
	-1 251 033
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	73 236
i ny räkning överföres	-1 324 269
	-1 251 033

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 695 826	1 661 552
Övriga intäkter		1 628	0
		1 697 454	1 661 552
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-982 599	-795 795
Övriga externa kostnader		-106 014	-84 835
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-378 935	-378 873
		-1 467 548	-1 259 503
Rörelseresultat		229 906	402 049
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		32 788	52 785
Räntekostnader och liknande resultatposter		-185 867	-302 467
		-153 079	-249 682
Resultat efter finansiella poster		76 827	152 367
Resultat före skatt		76 827	152 367
Årets resultat		76 827	152 367

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	17 164 423	17 541 498
Inventarier, verktyg och installationer	5	12 093	13 953
		17 176 516	17 555 451
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav		2 800	2 800
		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		17 179 316	17 558 251
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		98 925	377 569
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	48 041	34 146
		146 966	411 715
<i>Kassa och bank</i>		1 968 337	1 554 730
Summa omsättningstillgångar		2 115 303	1 966 445
SUMMA TILLGÅNGAR		19 294 619	19 524 696

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 586 446	1 586 446
Kapitaltillskott		49 999	49 999
Upplåtelseavgifter		10 668 856	10 668 856
Fond för yttre underhåll	7	1 344 803	1 273 803
		13 650 104	13 579 104
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 327 860	-1 409 227
Årets resultat		76 827	152 367
		-1 251 033	-1 256 860
Summa eget kapital		12 399 071	12 322 244
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	6 475 000	6 825 000
Leverantörsskulder		59 266	116 425
Aktuella skatteskulder		49 018	46 480
Övriga skulder		0	1 628
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	312 264	212 919
Summa kortfristiga skulder		6 895 548	7 202 452
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 294 619	19 524 696

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		229 906	402 049
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		378 935	378 873
Erhållen ränta		21 210	52 785
Erlagd ränta		-186 362	-303 402
Betald skatt		25 978	-46 943
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		469 667	483 362
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		0	14 706
Förändring av kortfristiga fordringar		-2 318	13 391
Förändring av leverantörsskulder		-57 159	-124 195
Förändring av kortfristiga skulder		100 750	28 438
Kassaflöde från den löpande verksamheten		510 940	415 702
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-350 000	-350 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-350 000	-350 000
Årets kassaflöde		160 940	65 702
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 807 397	1 741 695
Likvida medel vid årets slut		1 968 337	1 807 397

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Jämförelsetalen för kassaflödesanalysen har omklassificerats för att möjliggöra en tydligare och mer ändamålsenlig presentation. Ändringen påverkar inte bolagets totala kassaflöde.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomsättning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)
Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter
Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)
Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)
Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Räntekänslighet (%)
Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	9 000 000	9 000 000
	9 000 000	9 000 000

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 585 968	1 585 968
Hyror förråd	17 317	17 316
Hyror lokaler	87 425	58 168
Pant- & överlåtelseavgifter	4 998	0
Övriga ersättningar	1 746	100
	1 697 454	1 661 552

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten och basutbud TV.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Inköp fastighetsskötsel	4 540	1 083
Städning	25 800	25 800
Besiktning och service	87 402	21 570
Snöskottning och sandning	0	6 250
Övriga reparationer	7 051	22 600
Reparation tvättstuga	14 340	4 772
Reparation vatten och avlopp	0	5 636
Reparation el	0	10 906
Reparation balkonger	211 222	72 464
Reparation gård/marktor	0	1 875
Fastighetsel	72 763	69 099
Uppvärmning	367 463	369 012
Vatten och avlopp	58 643	51 333
Sophämtning	18 659	15 682
Fastighetsförsäkring	49 315	54 929
Kabel-tv	16 384	16 304
Fastighetsskatt	49 018	46 480
	982 600	795 795

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 987 598	21 987 598
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 987 598	21 987 598
Ingående avskrivningar	-4 446 100	-4 069 108
Årets avskrivningar	-377 075	-376 992
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 823 175	-4 446 100
Utgående redovisat värde	17 164 423	17 541 498
Taxeringsvärden byggnader	28 236 000	21 647 000
Taxeringsvärden mark	45 000 000	49 000 000
	73 236 000	70 647 000
Bokfört värde byggnader	15 991 423	16 368 498
Bokfört värde mark	1 173 000	1 173 000
	17 164 423	17 541 498

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	183 648	183 648
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	183 648	183 648
Ingående avskrivningar	-169 695	-167 814
Årets avskrivningar	-1 860	-1 881
Utgående ackumulerade avskrivningar	-171 555	-169 695
Utgående redovisat värde	12 093	13 953

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 625	8 023
Försäkringspremier	19 491	22 027
Förutbetald kabel-tv	4 097	4 096
Upplupna ränteintäkter	11 578	0
Förvaltning	2 250	0
	48 041	34 146

Not 7 Fond för yttre underhåll

	2025-12-31	2024-12-31
Reservering enligt stadgar	73 236	71 000
	73 236	71 000

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Swedbank 8803-9, 295.357.482-5	2,301	2026-03-28	6 475 000	6 825 000
			6 475 000	6 825 000
Kortfristig del av långfristig skuld			6 475 000	6 825 000

Om fem år förväntas skulden till kreditinstitutet uppgå till 4 725 000 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 ske under nästa räkenskapsår.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	730
Städning	2 150	2 150
El	5 310	5 900
Uppvärmning	50 365	49 549
Vatten	9 800	8 471
Sophämtning	3 056	3 237
Utgiftsräntor	1 241	1 736
Förutbetalda avgifter och hyror	240 342	141 146
	312 264	212 919

Årsredovisningen beslutades den 24 april 2026

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Anders Borres
Ordförande

Theresa Broströmer

Mats Hedström

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Per Engzell
Revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2026-04-24 08:39:05 UTC+00:00

Ordförande

ANDERS BORRES



SE BankID - 7a5e40ef-8cb8-4cc5-b54b-c66be69b0b40

2026-04-24 08:48:43 UTC+00:00

Styrelseledamot

Theresa Broströmer



SE BankID - 56b53de9-a8c5-4211-89bc-d6f646e82e7d

2026-04-24 10:44:51 UTC+00:00

Styrelseledamot

MATS HEDSTRÖM



SE BankID - cdd9f859-25cf-4219-838a-7343b93985f1

2026-04-24 15:14:15 UTC+00:00

Revisor

Per Engzell



SE BankID - 34fc9179-beb2-4a1f-99d5-c253a1573821