

Årsredovisning

BRF SÖDRA SKOGEN

766600-0182

Styrelsen för BRF SÖDRA SKOGEN får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 12
- Underskrifter	13

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Karlsborg.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1958-1960 på fastigheterna Sördra skolan 5-7 som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns tre hus med adresserna Skogvaktaregatan 13,15 och 17.

Taxeringsvärde 30 685 000 kr

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (äkta) enligt inkomstskattelagen.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår moment styrelseansvar.

Fastigheten innehåller 77 lägenheter med en sammanlagd bostadsyta på 4379 kvm.

Årsavgiften höjdes med 2 % från 1 januari 2025

Underhållsplan har upprättats under året.

Enligt föreningens stadgar skall minst 3% av taxeringsvärdet avsättas till yttre fond

De senaste åren har föreningen gjort följande större investeringar i fastigheten:

Renovering av tvättstugor (1995)

Ombyggnad av "yttre miljön" asfaltering, plattläggning och liknande (1996)

Ombyggnad av fläktsystem samt installation av fläktkåpor ovan spisar i samtliga kök (1999)

Byte av entreportar till portar i solid ek (2002)

Renovering av balkonger (2006)

Stambyte kök (2011)

Ombyggnad till 3-fas i kök inklusive nya spisar (2013)

Byte av övriga trycksatta ledningar (2018-2019)

Gummimatta på samtliga tak (2019)

Nya låscylindrar (2019)

Nya hissar (2021)

Bostadsrätterna har utrustats med säkerhetsdörrar från Daloc i Töreboda (2022)

TUBUS har relinat samtliga avloppsledningar från badrum/toaletter (2022)

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen upprättat en underhållsplan med hjälp av HSB samt investerat i ett nytt datasystem som hanterar föreningens hyresavvisering samt pantsättning och liknande.

Detta har medfört att resultatet blev lägre än förväntat

Framtida utveckling

Föreningens gamla fönster är av plast och det är svårt att få tag i reservdelar. Föreningen har med hjälp av glasmästaren fått fram en universalreservdel som eventuellt skulle kunna passa. Hade den passat hade en renovering av fönstren utförts. Tyvärr fungerade inte detta. Föreningen kommer därför under 2026 att försöka byta samtliga fönster

om banken är behjälplig. Om inte så får föreningen byta ut de fönster som behövs.
Om föreningen inte kan byta samtliga fönster så kommer husens utseende att försämrats.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls den 9 juni 2025 på Biströn i Karlsborg. På stämman deltog 10 medlemmar varav 9 var röstberättigade. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antal innehavare. Under året har 12 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Susanne Kull Jönsson ordförande

Andreas Nilsson vice ordförande

Ingrid Nilsson ledamot

Robert Hägg ledamot

Roland Jönsson ledamot

Jesper Lageqvist ledamot

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Ingrid Nilsson, Susanne Kull Jönsson samt Roland Jönsson.

Styrelsen har under året hållit 7 styrelsemöten.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av Andreas Nilsson, Susanne Kull Jönsson och Thomas Nilsson två i förening.

Thomas Nilsson är extern firmatecknare.

Fastighetskötare har varit Ulf Wahlström.

Vicevärd/kassör har varit Thomas Nilsson.

Revisorer har varit Ulrika Eriksson och Ann-Charlotte Edén Kindbom.

Valberedning har varit vicevärden Thomas Nilsson i samarbete med styrelsen. Thomas Nilsson har varit sammankallande.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2501-2512	2401-2412	2301-2312	2201-2212
Nettoomsättning	3 914	3 838	3 709	3 508
Soliditet %	33	32	31	29
Resultat efter finansiella poster	37	1	235	218
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	98	98	98	
Årsavgift i kr per kvm	880	863	834	788
Långfristig bankskuld i kr per kvm	2 615	2 698	2 782	2 861
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	2 615	2 698	2 782	

Sparande (kr) per kvadratmeter	192	179	216
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	239	218	192
Räntekänslighet %	2,97	3,13	3,34

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Egen lägenhet	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	282 312	-31 160	2 020 000	3 453 715	1 175
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Avsättning yttre fond			100 000	-100 000	
Balanseras i ny räkning				1 175	-1 175
Årets resultat					37 387
Belopp vid årets utgång	282 312	-31 160	2 120 000	3 354 890	37 387

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	3 354 892
Årets resultat	37 387
<i>Summa</i>	3 392 279

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	100 000
Balanseras i ny räkning	3 292 279
<i>Summa</i>	3 392 279

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	3 914 497	3 838 336
Övriga rörelseintäkter	3	1 200	1 200
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 915 697	3 839 536
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	4	-1 990 120	-1 877 743
Personalkostnader	5	-632 817	-645 115
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-804 258	-786 109
Summa rörelsekostnader		-3 427 195	-3 308 967
Rörelseresultat		488 502	530 569
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		34 422	2
Räntekostnader och liknande resultatposter		-485 537	-529 396
Summa finansiella poster		-451 115	-529 394
Resultat efter finansiella poster		37 387	1 175
Resultat före skatt		37 387	1 175
Årets resultat		37 387	1 175

BALANSRÄKNING

1

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	14 868 422	15 488 697
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	355 740	383 855
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		15 224 162	15 872 552
Summa anläggningstillgångar		15 224 162	15 872 552
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar (förutbetalda)		-270 126	-262 389
Övriga fordringar	9	10 403	1 924
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	98 466	98 095
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		-161 257	-162 370
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 648 510	2 313 872
<i>Summa kassa och bank</i>		2 648 510	2 313 872
Summa omsättningstillgångar		2 487 253	2 151 502
SUMMA TILLGÅNGAR		17 711 415	18 024 054

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser		282 312	282 312
Egna lägenheter		-31 160	-31 160
Yttre fond		2 120 000	2 020 000
Summa bundet eget kapital		2 371 152	2 271 152

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		3 354 892	3 453 717
Årets resultat		37 387	1 175
Summa fritt eget kapital		3 392 279	3 454 892

Summa eget kapital

5 763 431 **5 726 044**

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	11	4 331 800	6 622 100
------------------------------------	----	-----------	-----------

Summa långfristiga skulder

4 331 800 **6 622 100**

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	12	7 121 500	5 196 800
Leverantörsskulder		236 524	212 977
Inre fond		107 415	115 802
Aktuella skatteskulder		4 554	5 901
Övriga skulder	13	61 647	62 211
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	84 544	82 219

Summa kortfristiga skulder

7 616 184 **5 675 910**

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

17 711 415 **18 024 054**

KASSAFLÖDESANALYS

1

2025-01-01
2025-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	488 502
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	
- Avskrivningar	804 258
Erhållen ränta	34 421
Erlagd ränta	-479 659
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>847 522</i>
Förändringar i rörelsekapital	
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	1 113
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	7 471

Kassaflöde från den löpande verksamheten

856 106

Investeringsverksamheten

Förvärv av materiella anläggningstillgångar -155 868

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-155 868

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån -365 600

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-365 600

Årets kassaflöde

334 638

Likvida medel vid årets början

2 313 872

Likvida medel vid årets slut

2 648 510

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1

Föreningens fastighet och fastighetsinventarier skrivs av enligt nedanstående

Typ	Nyttjandeperiod	Procent
Byggnad	40	2,5
Markanläggning	50	2
Fastighetsinventarier	5	20
Fastighetsförbättring	25	4
Relining av avloppsstammar	40	2,5
Balkongreovering	40	2,5
Stambyte kök	40	2,5
Elombyggnad till 3-fas kök	40	2,5
Tappvattenledningar	40	2,5
Hissar	40	2,5
Säkerhetsdörrar	40	2,5
Låssystem	20	5

Not 2	Nettoomsättning	2025	2024
	Bostadsavgifter	3 855 803	3 780 612
	Lokalhyror	12 044	12 324
	Parkeringsplatser	46 650	45 400
		3 914 497	3 838 336

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025	2024
	Övriga intäkter	1 200	1 200
		1 200	1 200

Not 4	Övriga externa kostnader	2025	2024
	Fjärrvärme	657 913	569 395
	Elektricitet	160 865	167 740
	Vatten och avlopp	229 622	217 322
	Renhållning	102 971	85 200
	Fastighetsskatt	94 050	86 070

Underhållsplan	47 500	0
Reparation av fastighet	25 051	34 729
Reparation av inventarier	41 086	54 193
Reparation av hissar	33 015	81 676
Kabel TV	106 920	99 122
Försäkringspremier	80 105	70 372
Styrelsearvoden	86 000	86 000
Revisionsarvoden	9 000	7 868
Kostnad bolagsstämma	7 868	11 409
Trappstädning	121 776	118 692
Vitec datasystem	32 523	0
Övriga kostnader	153 855	186 823
Summa kostnader	1 990 120	1 876 611

Not 5	Personalkostnader	2025	2024
	Löner kollektivanställda	225 432	247 680
	Löner övriga	277 071	266 715
	Sociala avgifter	114 335	117 234
	Övriga personalkostnader	15 978	13 486
		632 816	645 115

Not 6	Avskrivningar	2025	2024
	Avskrivning byggnad	169 306	169 306
	Avskrivning markanläggning	42 921	42 921
	Avskrivning fastighetsförbättring	23 404	23 404
	Avskrivning balkonger	42 252	42 252
	Avskrivning fastighetsinventarier	183 983	165 834
	Avskrivning stambyte	63 116	63 116
	Avskrivning elombyggnad	35 358	35 358
	Avskrivning tappvattenledningar	63 997	63 997
	Avskrivning gummimatta tak	37 806	37 806
	Avskrivning hissar	69 375	69 375
	Avskrivning relining	39 503	39 503
	Avskrivning säkerhetsdörrar	33 237	33 237
	Summa avskrivningar	804 258	786 109

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	25 340 477	25 340 477
	Utgående anskaffningsvärden	25 340 477	25 340 477
	Ingående avskrivningar	-9 851 780	-9 231 505
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-620 275	-620 275
	Utgående avskrivningar	-10 472 055	-9 851 780
	Redovisat värde	14 868 422	15 488 697

Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	1 842 296	1 779 764
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	155 868	62 532
	Utgående anskaffningsvärden	1 998 164	1 842 296
	Ingående avskrivningar	-1 458 441	-1 292 607
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-183 983	-165 834
	Utgående avskrivningar	-1 642 424	-1 458 441
	Redovisat värde	355 740	383 855
Not 9	Övriga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Skattekonto	10 924	1 924
	Summa	10 924	1 924
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetald försäkring	90 641	90 342
	Arrendekostnad parkeringsplats	7 825	7 753
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	98 466	98 095
Not 11	Skulder till kreditinstitut	2025-12-31	2024-12-31
	Stadshypotek 3 år 4,27 % villkorsändringsdag 270330	2 340 800	2 413 600
	Stadshypotek 2 år 4,52 % villkorsändringsdag 260130	0	2 173 500
	Stadshypotek 3 år 4,27 % villkorsändringsdag 270330	1 991 000	2 035 000
	Summa skulder	4 331 800	6 622 100
Not 12	Skulder till kreditinstitut	2025-12-31	2024-12-31
	Stadshypotek 2 år 3,48 %	2 127 500	0
	Stadshypotek rörlig	2 359 000	2 431 800
	Stadshypotek 1 år 3,26 %	2 275 000	2 345 000
	Stadshypotek 1 år 3,10 %	360 000	420 000
	Summa skulder	7 121 500	5 196 800

Not 13	Övriga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Personalens källskatt	40 300	41 750
	Sociala avgifter	21 347	20 461
	Summa övriga skulder	61 647	62 211

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupen semesterlön	42 700	41 100
	Upplupna sociala avgifter	8 440	6 700
	Särskild löneskatt	2 118	2 581
	Upplupna räntor	25 960	31 838
	Förutbetald hyra	5 326	0
	Summa upplupna kostnader	84 544	82 219

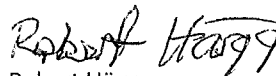
Not 15	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar	13 018 000	13 018 000
	Summa ställda säkerheter	13 018 000	13 018 000

UNDERSKRIFTER

Karlsborg



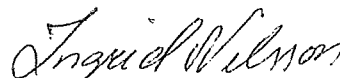
Susanne Kull Jönsson
2026-04-27



Robert Hägg
2026-04-27



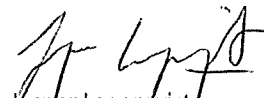
Roland Jönsson
2026-04-27



Ingrid Nilsson
2026-04-27



Andreas Nilsson
2026-04-27



Jesper Lagerqvist
2026-04-27

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-05-05

A-C Edén Kindbom

Ann-Charlotte Edén Kindbom

Av föreningen vald revisor

Ulrika Eriksson

Ulrika Eriksson

Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen Södra skogen i Karlsborg
Org nr 766600-0182

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning för Brf Södra skogen i Karlsborg för räkenskapsåret 2025-01-01-2025-12-31.

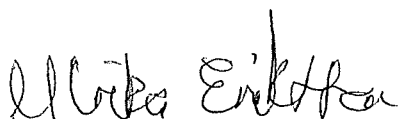
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med årsredovisningslagen, bostadsrättslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

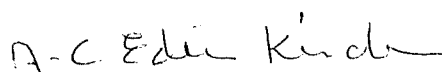
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Karlsborg 2026-05-05



Ulrika Eriksson
Av föreningen vald revisor



Ann-Charlotte Eden-Kindbom
Av föreningen vald revisor