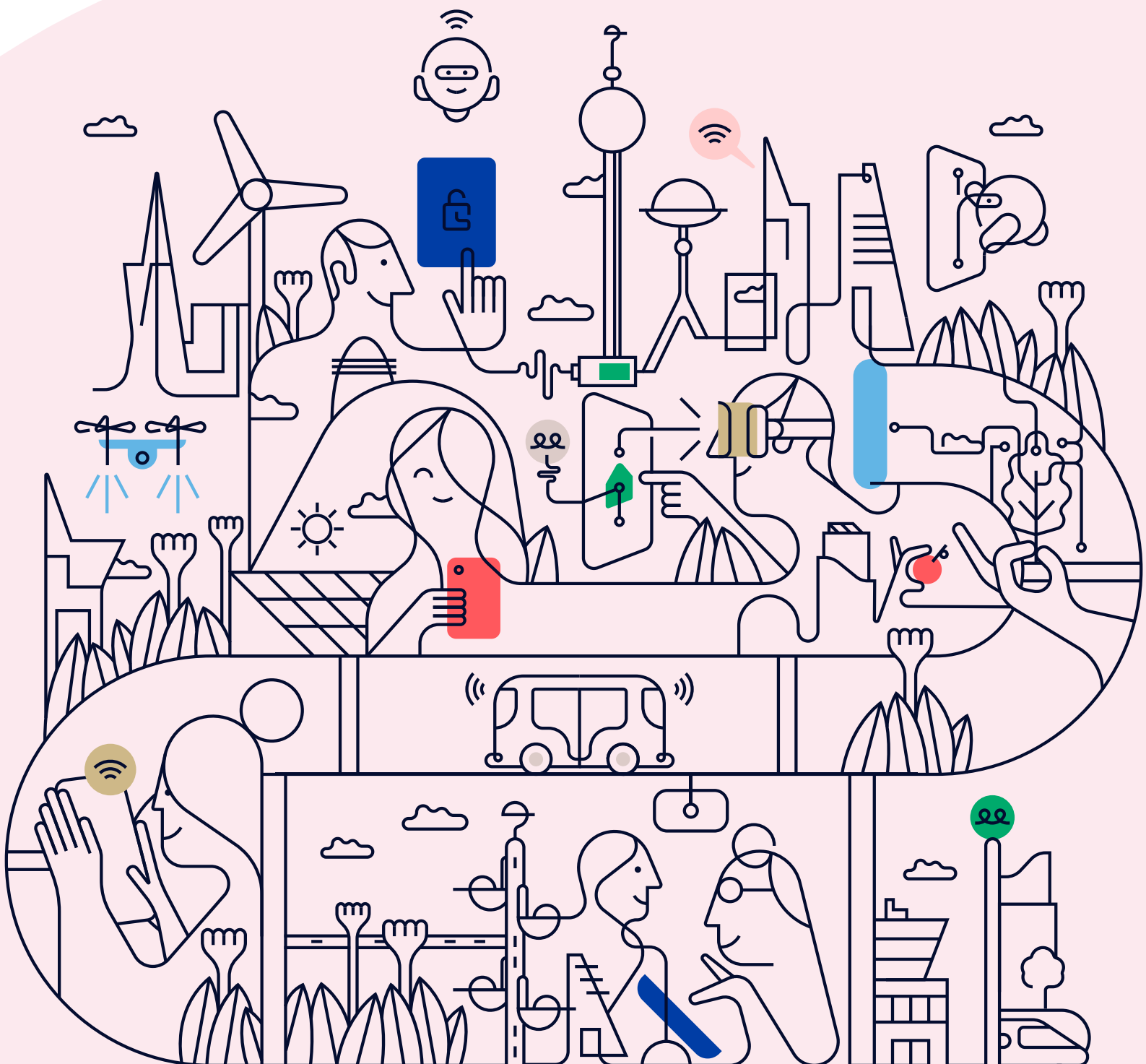




Välkommen till årsredovisningen för Brf Ädellövsskogen

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 20

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

Bostadsrättsföreningen Ädellövsskogen bildades 2010-05-04 och 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 Alingsås.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-05-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-05-25 och nuvarande stadgar registrerades 2025-10-08 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:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ädellövsskogen 2		Alingsås

Marken innehåser med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Folksam

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2021.

Föreningen har 38 bostadsrätter om totalt 2 907 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 567 kvm varav 660kvm avser lokalyta.

Styrelsens sammansättning

Angelika Brunner-Zorez	Ordförande
Lina Svensson	Sekreterare/Administratör
Anders Håkan Lundberg	Styrelseledamot
Kimmo Luiro	Styrelseledamot
Ihsan Güler	Styrelseledamot

Valberedning

Britt Marie Hedberg
Jan Carlsson
Ylva Sirenus (Suppleant)

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

William Lindström Extern revisor Kungsbron Borevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Extra föreningsstämma hölls 2025-09-09. Beslut om uppdaterade stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072.
Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2023 ● Byte leksand, Energideklaration, Oljning parkbänkar, Oljning trätrall, Slamsugning brunnar

2024 ● OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)

2025 ● -

Planerade underhåll

2026 ● Byte leksand, Oljning parkbänkar, Oljning trätrall, Pågrusning grus och småsten

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning och skötsel	Sbc Sveriges Bostadsrättscentrum AB
El och Värme	Alingsås Energi AB
Lån	Nordea
Renhållning	Remondis Sweden AB
Renhållning och Vatten	Alingsås Kommun

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under räkenskapsåret har föreningen genomfört flera viktiga åtgärder och utvecklingsinitiativ.

Föreningen har stärkt sin styrning och organisation genom att utse en ny revisor, William Lindström från Kungsbron Borevision AB, samt välja en ny styrelse. Uppdaterade stadgar har antagits, vilket bidrar till en modern och tydlig grund för föreningens fortsatta arbete.

För att förbättra kommunikationen med medlemmarna har ett digitalt nyhetsbrev införts. Tekniska förbättringar har även genomförts, däribland uppgradering av hissarna till 3G. I samband med att 5-årsgarantin löpt ut har en garantibesiktning med Peab genomförts för att säkerställa fastighetens skick.

Föreningen har vidare utvecklat sin ekonomiska struktur genom att övergå från K2 till K3 som bokföringsregelverk. En låneupphandling har genomförts i samarbete med Nordea inför 2026, i syfte att säkerställa långsiktigt goda finansieringsvillkor.

Under året har även en tvist med en medlem avslutats.

Mot bakgrund av det ekonomiska läget har beslut fattats om en avgiftshöjning om 9%, vilken trädde i kraft i mars 2026, för att säkerställa föreningens långsiktiga stabilitet och underhåll av fastigheten. Årsavgiften för andelstal 2 höjs med 2,62%.

Föreningen tillämpar ett system med frivilligt kapitaltillskott, vilket innebär att medlemmarna har haft möjlighet att tillskjuta kapital till föreningen i syfte att minska föreningens lånebehov och därmed stärka föreningens ekonomi på lång sikt. Genom lägre belåning kan föreningen minska sina räntekostnader och skapa bättre ekonomiska förutsättningar över tid.

Med anledning av detta använder föreningen två andelstal för årsavgifterna – ett för driftdelen och ett för kapitaldelen. Andelstalet för driftdelen ligger till grund för fördelningen av föreningens löpande kostnader, såsom förvaltning, underhåll, försäkringar och övriga gemensamma utgifter. Andelstalet för kapitaldelen används för att fördela föreningens kapitalkostnader, främst räntor och amorteringar kopplade till föreningens lån.

Denna modell innebär en mer rättvis och transparent fördelning av årsavgifterna, där hänsyn tas både till föreningens löpande verksamhet och till de frivilliga kapitaltillskott som gjorts av medlemmarna.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Under räkenskapsåret har avtalet med Kone förlängts. Föreningen har även bytt försäkringsleverantör från Folksam till If.

I övrigt har inga väsentliga förändringar skett avseende föreningens avtal, då dessa till största del är långsiktigt bundna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 57 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 59 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 706 050	2 526 177	2 323 947	2 275 540
Resultat efter fin. poster	-1 207 767	-487 170	-464 107	-164 954
Soliditet (%)	75	75	74	74
Yttre fond	1 917 161	1 034 054	561 027	-
Taxeringsvärde	77 735 000	74 800 000	74 800 000	74 800 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	812	770	729	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,20	88	91	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 611	11 732	11 883	12 034
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 463	9 385	9 506	9626
Sparande / kvm totalyta, kr	96	114	116	197
Elkostnad / kvm totalyta, kr	54	47	27	22
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	99	96	88	63
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	45	35	27	25
Energikostnad / kvm totalyta, kr	198	179	143	109
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,12	1,79	1,84	-
Räntekänslighet (%)	14,3	15,69	15,5	16,3

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 vatten (totalt 133 190 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

Föreningen redovisar ett negativt resultat för räkenskapsåret 2025 om -1.207.767 kr (föregående år: -487.170 kr). I enlighet med årsredovisningslagen 6 kap. 3 a § lämnas härmed upplysning om orsakerna till förlusten samt de åtgärder styrelsen avser att vidta för att säkerställa föreningens framtida ekonomiska åtaganden.

1. Orsaker till årets förlust

Förlusten är hänförlig till tre samverkande faktorer:

- a) Byte av redovisningsprincip från K2 till K3 (huvudorsak). Föreningen tillämpade från och med räkenskapsåret 2025 ÅBRL:s allmänna råd BFNAR 2016:10 (K3) i stället för BFNAR 2012:1 (K2). Övergången innebar att fastighetens anskaffningsvärde om 138.500.000 kr ska skrivas av över dess beräknade nyttjandeperiod. Årets avskrivningar uppgår till 1.551.480 kr (föregående år: 900.456 kr), en ökning med 651.024 kr. Avskrivningarna är en bokföringsmässig kostnad och påverkar inte föreningens kassaflöde.
- b) Höga räntekostnader. Föreningens räntekostnader uppgår till 720.553 kr (föregående år: 613 845 kr). Samtliga fem lån är hos Nordea med en total skuld om 33.754.087 kr. Räntekostnaderna motsvarar 26,6 % av föreningens totala intäkter och utgör därmed en strukturellt tung post. Under januari 2026 omsattes två lån om sammanlagt ca 14,0 Mkr till högre ränta (från 1,28 % till 2,45 % respektive 2,91 %), vilket ytterligare ökar räntebelastningen från 2026.
- c) Första verksamhetsåret utan byggnadsgaranti. Peabs byggnadsgaranti löpte ut under 2025. I samband med garantitidens utgång genomfördes en garantibesiktning (27.788 kr). Därtill uppstod kostnader för uppgradering av hissens kommunikationssystem från 2G till 3G (48.538 kr) samt juridiska kostnader hänförliga till en intern tvist (42.494 kr). Dessa kostnader bedöms i huvudsak vara av engångskaraktär.

2. Bedömning av förlustens karaktär

Förlusten är inte uteslutande tillfällig. Den strukturella delen av förlusten - avskrivningar och räntekostnader - kommer att bestå även kommande år. Föreningens nuvarande avgiftsnivå täcker inte de löpande kostnaderna för driften, vilket kräver aktiva åtgärder.

Följande delar av förlusten bedöms vara av återkommande karaktär:

Avskrivningar på fastigheten enligt K3-regelverket (ca 1,5 Mkr/år)
Räntekostnader på föreningens låneskuld (ca 720-922 tkr/år beroende på räntevillkor)
Löpande drift- och underhållskostnader i eget ansvar efter garantitidens utgång
Följande delar bedöms vara av engångskaraktär:

Garantibesiktning (27.788 kr)
Uppgradering av hissens kommunikation från 2G till 3G (48.538 kr)
Juridiska kostnader för intern tvist (42 494 kr)

3. Åtgärder för att säkerställa framtida ekonomiska åtaganden

Styrelsen har vidtagit eller planerar följande åtgärder:

Avgiftshöjning. Föreningens årsavgifter höjdes med 9% från och med den 1 mars 2026, vilket ökar intäkterna med ca 270.605 kr per år. Årsavgiften för andelstal 2 höjs med 2,62% från och med den 1 mars 2026. Ytterligare successiva höjningar planeras under kommande år.

Kostnadsreduktion. Styrelsen genomför en översyn av samtliga driftavtal. Förvaltningsuppdraget konkurrensutsätts. Övriga externa kostnader granskas post för post. En energikartläggning planeras i syfte att minska föreningens energiförbrukning. Den sammanlagda besparingspotentialen bedöms till 145-230.000 kr per år.

Aktiv räntehantering. Vid omsättning av lån 5 (6596053 kr, räntebindning t.o.m. 2027-01-19) avser styrelsen att aktivt förhandla om villkoren. Om räntan kan sänkas från 3,65 % till ca 3,0 % innebär det en besparing om ca 43.000 kr per år.

Långsiktig underhållsplan. Styrelsen upprättar en teknisk förvaltningsplan för att systematisera och fördela underhållskostnader över tid, och därmed undvika oplanerade stora utgifter.

Likviditetskontroll. Föreningens likvida medel (kassa och bank) uppgick vid årsskiftet till närmast noll kr, medan kortfristiga placeringar om 357.401 kr finns tillgängliga. Styrelsen följer likviditetsutvecklingen löpande och säkerställer att föreningen kan fullgöra sina löpande betalningsförpliktelser.

4. Framtidsutsikt

Med genomförd avgiftshöjning och oförändrade kostnader beräknas underskottet minska till ca -1.147.000 kr för räkenskapsåret 2026. Den ökade räntebelastningen till följd av låneomsättningarna i januari 2026 motverkar delar av avgiftshöjningens positiva effekt.

Föreningen är långsiktigt bärkraftig. Fastighetens bokförda värde uppgår till 133.548.681 kr och är avsevärt högre än den totala låneskulden om 33.754.087 kr. Soliditeten är därmed god även om likviditeten och det löpande resultatet kräver aktiva insatser under de närmaste åren.

Styrelsen bedömer att föreningen har förmåga att fullgöra sina ekonomiska åtaganden på kort och lång sikt, förutsatt att ovan beskrivna åtgärder genomförs.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	88 150 000	-	-	88 150 000
Upplåtelseavgifter	14 700 000	-	-	14 700 000
Fond, yttre underhåll	1 507 081	-62 947	473 027	1 917 161
Balanserat resultat	-2 238 622	-424 223	-473 027	-3 135 873
Årets resultat	-487 170	487 170	-1 207 767	-1 207 767
Eget kapital	101 631 289	0	-1 207 768	100 423 521

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 662 846
Årets resultat	-1 207 767
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-473 027
Totalt	-4 343 640

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-4 343 640

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 706 051	2 526 177
Övriga rörelseintäkter	3	0	9 547
Summa rörelseintäkter		2 706 051	2 535 724
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 320 493	-1 294 655
Övriga externa kostnader	9	-223 795	-127 285
Personalkostnader	10	-105 536	-100 785
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 551 480	-900 456
Summa rörelsekostnader		-3 201 304	-2 423 181
RÖRELSERESULTAT		-495 253	112 543
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 040	14 133
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-720 553	-613 845
Summa finansiella poster		-712 513	-599 713
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 207 767	-487 170
ÅRETS RESULTAT		-1 207 767	-487 170

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	133 548 681	135 072 261
Maskiner och inventarier	13	205 289	233 189
Summa materiella anläggningstillgångar		133 753 970	135 305 450
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		133 753 970	135 305 450
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		11 151	5 929
Övriga fordringar	14	585 914	361 392
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	49 508	72 209
Summa kortfristiga fordringar		646 573	439 530
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	16	357 401	0
Summa kortfristiga placeringar		357 401	0
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	492 187
Summa kassa och bank		0	492 187
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 003 974	931 717
SUMMA TILLGÅNGAR		134 757 944	136 237 167

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		102 850 000	102 850 000
Fond för yttre underhåll		1 917 161	1 507 081
Summa bundet eget kapital		104 767 161	104 357 081
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 135 873	-2 238 622
Årets resultat		-1 207 767	-487 170
Summa ansamlad förlust		-4 343 640	-2 725 792
SUMMA EGET KAPITAL		100 423 521	101 631 289
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	19 533 278	27 071 034
Summa långfristiga skulder		19 533 278	27 071 034
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	14 220 809	7 034 561
Leverantörsskulder		82 801	45 444
Skatteskulder		9 350	0
Övriga kortfristiga skulder		4 493	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	483 692	454 839
Summa kortfristiga skulder		14 801 145	7 534 844
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		134 757 944	136 237 167

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-495 253	112 543
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 551 480	900 456
	1 056 227	1 012 999
Erhållen ränta	8 233	13 612
Erlagd ränta	-685 082	-620 591
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	379 377	406 019
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	89 933	-4 270
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	44 582	17 814
Kassaflöde från den löpande verksamheten	513 893	419 563
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-351 508	-438 508
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-351 508	-438 508
ÅRETS KASSAFLÖDE	162 385	-18 945
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	773 205	792 150
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	935 590	773 205

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ädellövsskogen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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:

Stomme och grund	0,84 %
Yttertak	3,87 %
Fasader	2,76 %
Balkonger	2,76 %
Fönster	1,76 %
Stamledningar VA	2,15 %
Stamledningar Värme	1,29 %
Styr & övervakning	4,84 %
Ventilation	3,87 %
El	2,15 %
Hissar	3,22 %
Laddstolpar	10,00 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 067 048	1 864 254
Årsavgift bostäder, kap tillsk	170 362	258 855
Hysesintäkter garage	160 775	155 750
Hysesintäkter p-plats	83 853	69 950
Intäkt parkeringsbolag, moms	3 345	458
Kallvatten, moms	53 671	35 909
Varmvatten, moms	68 535	80 170
Elintäkter laddstolpe moms	82 340	53 569
Pantsättningsavgift	588	1 432
Överlåtelseavgift	15 288	5 732
Administrativ avgift, moms	196	0
Administrativ avgift	49	98
Öres- och kronutjämning	1	0
Summa	2 706 051	2 526 177

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Försäkringsersättning	0	9 547
Summa	0	9 547

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	112 461	224 682
Fastighetsskötsel utöver avtal	21 520	15 203
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	1 099
Larm och bevakning	0	4 578
Städning enligt avtal	74 979	0
Besiktningar	27 788	0
Hissbesiktning	0	6 696
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	34 875
Gårdkostnader	982	0
Gemensamma utrymmen	2 129	6 150
Garage/parkering	286	0
Snöröjning/sandning	9 736	14 247
Serviceavtal	63 217	51 167
Fordon	155	0
Förbrukningsmaterial	2 963	2 158
Summa	316 216	360 855

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	1 056	1 128
Ventilation	19 813	0
Hissar	48 538	0
Summa	69 407	1 128

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Elinstallationer	0	32 000
Fönster	0	20 947
Garage/parkering	0	10 000
Summa	0	62 947

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	193 416	171 779
Uppvärmning	352 494	349 295
Vatten	161 667	127 646
Sophämtning/renhållning	107 355	115 954
Grovsopor	4 556	0
Summa	819 488	764 674

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	27 470	26 487
Kabel-TV	33 402	78 564
Bredband	45 161	0
Fastighetsskatt	9 350	0
Summa	115 383	105 051

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 844	0
Tele- och datakommunikation	2 835	0
Juridiska åtgärder	42 494	0
Inkassokostnader	520	638
Revisionsarvoden extern revisor	23 625	17 500
Fritids och trivselkostnader	477	606
Föreningskostnader	4 490	600
Förvaltningsarvode enl avtal	101 575	66 846
Överlåtelsekostnad	18 692	8 024
Pantsättningskostnad	8 830	2 580
Korttidsinventarier	1 000	0
Administration	8 302	13 065
Konsultkostnader	9 113	17 425
Summa	223 795	127 285

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	88 200	85 950
Arbetsgivaravgifter	17 336	14 835
Summa	105 536	100 785

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	720 205	613 300
Dröjsmålsränta	144	545
Kostnadsränta skatter och avgifter	159	0
Övriga räntekostnader	45	0
Summa	720 553	613 845

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	138 500 000	138 500 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	138 500 000	138 500 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 427 739	-2 555 183
Årets avskrivning	-1 523 580	-872 556
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 951 319	-3 427 739
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	133 548 681	135 072 261
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>33 372 500</i>	<i>33 372 500</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	66 777 000	61 000 000
Taxeringsvärde mark	10 958 000	13 800 000
Summa	77 735 000	74 800 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	278 960	278 960
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	278 960	278 960
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-45 771	-17 871
Årets avskrivning	-27 900	-27 900
Utgående ackumulerad avskrivning	-73 671	-45 771
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	205 289	233 189

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	439	96
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	566	270
Övriga kortfristiga fordringar	6 721	80 007
Transaktionskonto	284 358	280 719
Borgo räntekonto	293 831	299
Summa	585 914	361 392

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	18 384	17 958
Förutbet försäkr premier	76	27 546
Förutbet kabel-TV	3 952	13 094
Förutbet bredband	9 142	0
Upplupna intäkter	17 626	13 090
Upplupna ränteintäkter	328	521
Summa	49 508	72 209

NOT 16, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Kortfristig placering 1	357 401	0
Summa	357 401	0

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea	2026-01-21	1,28 %	6 596 053	6 665 305
Nordea	2029-01-22	3,04 %	6 596 053	6 665 305
Nordea	2028-01-19	1,58 %	6 548 428	6 617 180
Nordea	2026-01-21	1,28 %	7 417 500	7 492 500
Nordea	2027-01-19	3,65 %	6 596 053	6 665 305
Summa			33 754 087	34 105 595
Varav kortfristig del			14 220 809	7 034 561

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 31 561 547 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	21 283	18 253
Uppl kostn el	15 460	15 662
Uppl kostnad Värme	33 961	44 441
Uppl kostn räntor	144 747	109 276
Uppl kostn vatten	46 871	37 074
Uppl kostnad arvoden	9 462	9 462
Förutbet hyror/avgifter	211 908	220 671
Summa	483 692	454 839

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	39 050 000	39 050 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts. Under 2026 byter föreningen försäkringsbolag till Proinova. Denna försäkring börjar gälla from 2026-01-15.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-27.

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

Alingsås

Anders Håkan Lundberg
Styrelseledamot

Angelika Brunner-Zorez
Ordförande

Ihsan Güler
Styrelseledamot

Kimmo Luiro
Styrelseledamot

Lina Svensson
Sekreterare/Administratör

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

Kungsbron Borevision
William Lindström
Extern revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

30.04.2026 09:26

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 27.04.2026 13:31

DOCUMENT ID:

B1b2xK62Tbg

ENVELOPE ID:

Sk2eKah6bl-B1b2xK62Tbg

DOCUMENT NAME:

Brf Ädellövsskogen, 769621-5214 - Årsredovisning 2025
-12-31.pdf

22 pages

SHA-512:

488e55ef03b56663bc7d92dc038b6ca75d38405c63075
00e81aa810f7451756077930eb1b590fe3937d5a49d3fc
0761d9c3fef2a3b71686939dc649529448979

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. Angelika Brunner-Zorez angelika.brunner-zorez@outlook.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 13:33 27.04.2026 13:32	eID Low	Swedish BankID IP: 78.70.213.237
2. LINA ELISABETH SVENSSON linaesvensson80@gmail.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 15:11 27.04.2026 15:10	eID Low	Swedish BankID IP: 81.235.155.45
3. Anders Håkan Lundberg lundberg56@gmail.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 22:27 27.04.2026 22:25	eID Low	Swedish BankID IP: 78.66.160.39
4. Kimmo Juhani Luiro kimmoluiro@bredband2.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 07:18 28.04.2026 07:16	eID Low	Swedish BankID IP: 109.228.131.230
5. IHSAN GÜLER teoihsanguler@gmail.com	 Signed Authenticated	30.04.2026 08:57 27.04.2026 15:24	eID Low	Swedish BankID IP: 217.209.171.75
6. WILLIAM LINDSTRÖM william.lindstrom@kungsbronborevision.se	 Signed Authenticated	30.04.2026 09:26 30.04.2026 09:13	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ädellövsskogen

Org.nr 769621-5214

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ädellövsskogen för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Ädellövsskogens 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 11 april 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Adellövsskogen för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

William Lindström

Kungsbron Borevision AB

Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

30.04.2026 09:26

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 27.04.2026 13:31

DOCUMENT ID:

rk3xKa3a-e

ENVELOPE ID:

S1IngY6nTZg-rk3xKa3a-e

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Ädellövsskogen 2025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

10c110aa86e079ee46384854e7993c78886ae062885ab0c5ac43b3cbdfa825fa1a6ca6e3cc7309b0647eff0b05ffd
b2203612d28325c8d9c42cd3f36bcb97f03

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. WILLIAM LINDSTRÖM	Signed	30.04.2026 09:26	eID	Swedish BankID
william.lindstrom@kungsbronborevision.se	Authenticated	30.04.2026 09:13	Low	IP: 213.88.193.73

* 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

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

 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