



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Skogspromenaden

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. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-07-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-04-10 och nuvarande stadgar registrerades 2023-11-13 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:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Agendan 1	2006	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt och avtalet skrivs om under 2032. Fastighetsägaren kan säga upp tomträtten till upphörande tidigast 2052.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringskontor

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1992 och består av 8 flerbostadshus.

Värdeåret är 1992.

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 75 bostadsrätter om totalt 6 548 kvm och 1 lokaler om 37 kvm.

Byggnadernas totalyta är 6 585 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Karl Fredrik Rogers	Ordförande
Cecilia Blum	Styrelseledamot
Li Persell	Styrelseledamot
Maria Eklund	Styrelseledamot
Martin Löfgren	Styrelseledamot
Roberto Karl Mannel	Styrelseledamot
Carl Sebastian Malm	Suppleant
Therese Arnewing	Suppleant

### Valberedning

Åsa Sjödin  
Isabelle Andersson  
Jennie Löfgren

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

### Revisorer

Per Engzell Extern revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 16 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

### Utförda historiska underhåll

**2023** ● Filterbyten - Klart  
● Bona golven entréer - Klart  
● Vattenskadebesiktning - Klart  
● Takreovering - Klart  
● Fönsterputsning trapphus - Klart

**2023-2024** ● OVK-besiktning - Klart

**2024-2025** ● Radonmätning - Klart  
● Byte av stamventiler och injustering av fjärrvärmern - Klart

### Planerade underhåll

**2026** ● Cykelrensning  
● Målning undercentral och cykelrum  
● Vattenskadebesiktning

**2027** ● Energibesiktning

### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
El	Göteborgs Energi Din El
Fastighetsförvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fibernät	Tele2
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Inomhusmiljö (fuktkontroll och brandskydd)	Anticimex
Sophämtning	Stockholm Vatten och Avfall
Trädgårdsskötsel och snöröjning	Tylömarks trädgård AB
Trappstädning, tvättstugestädning	Städpoolen AB
Tvättstugor	LEDA fastighetsservice
Vatten	Stockholm Vatten

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Föreningen genomförde en avgiftshöjning på 6% för bostadsrätterna och parkeringsplatser från 250101 och 5,3% för hyresrätterna från 250401.

Under året gjordes en extraamortering på 1.07MSEK in januari och en på 0.7MSEK i oktober.

Under 2025 slutförde föreningen uppdateringen av värmearläggningen och radonvärden blev godkänt av miljöförvaltningen.

Styrelsen genomförde en omvandling av en hyreslokal till bostadsrättslägenhet i samarbetet med Gleipner Gruppen. Försäljningen av den nya lägenheten är planerad för kvartal 1 2026.

#### Förändringar i avtal

Föreningen omförhandlade avtalet med SBC (giltig från och med 1 januari) och inkluderade en översyn och uppdatering av underhållsplanen.

Under 2025 gick man över till gemensamt internet och sedan 1 december är Tele2 ensam leverantör för bredband.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 116 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 115 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	6 608 344	6 239 783	5 521 890	5 244 576
Resultat efter fin. poster	108 983	-775 894	-360 155	-20 686
Soliditet (%)	80	79	80	79
Yttre fond	2 115 747	2 728 099	2 349 966	1 886 833
Taxeringsvärde	187 841 000	185 211 000	185 211 000	185 211 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	913	861	747	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,6	86,6	83,9	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 780	4 096	4 096	4 375
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 639	3 903	3 903	4 036
Sparande / kvm totalyta, kr	279	264	175	214
Elkostnad / kvm totalyta, kr	35	37	42	54
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	141	162	124	113
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	46	45	30	25
Energikostnad / kvm totalyta, kr	222	244	197	192
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,34	2,60	2,62	1,28
Räntekänslighet (%)	4,14	4,76	5,48	-

**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 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.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	90 183 330	-	-	90 183 330
Upplåtelseavgifter	20 351 034	-	-	20 351 034
Fond, yttre underhåll	2 728 099	-1 175 875	563 523	2 115 747
Balanserat resultat	-7 986 092	399 981	-563 523	-8 149 635
Årets resultat	-775 894	775 894	108 983	108 983
<b>Eget kapital</b>	<b>104 500 477</b>	<b>0</b>	<b>108 983</b>	<b>104 609 460</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 586 111
Årets resultat	108 983
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-563 523
<b>Totalt</b>	<b>-8 040 651</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	390 439
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-7 650 212</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	6 609 024	6 239 783
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 609 024</b>	<b>6 239 783</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-3 826 999	-4 521 888
Övriga externa kostnader	8	-384 672	-380 655
Personalkostnader	9	-130 349	-130 137
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 336 092	-1 336 092
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 678 112</b>	<b>-6 368 772</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>930 913</b>	<b>-128 989</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10 451	23 576
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-832 380	-670 481
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-821 929</b>	<b>-646 905</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>108 983</b>	<b>-775 894</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>108 983</b>	<b>-775 894</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 17	126 356 649	127 692 741
Markanläggningar		0	0
Maskiner och inventarier	12	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>126 356 649</b>	<b>127 692 741</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>126 356 649</b>	<b>127 692 741</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		54 487	35 201
Övriga fordringar	13	3 327 769	3 543 113
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	319 909	318 166
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 702 165</b>	<b>3 896 480</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		316	38 316
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>316</b>	<b>38 316</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 702 481</b>	<b>3 934 796</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>130 059 130</b>	<b>131 627 537</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		110 534 364	110 534 364
Fond för yttre underhåll		2 115 747	2 728 099
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>112 650 111</b>	<b>113 262 463</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-8 149 635	-7 986 092
Årets resultat		108 983	-775 894
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-8 040 652</b>	<b>-8 761 987</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>104 609 460</b>	<b>104 500 477</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	13 349 245	13 349 245
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 349 245</b>	<b>13 349 245</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	10 611 245	12 349 245
Leverantörsskulder		191 957	236 696
Skatteskulder		295 424	268 864
Övriga kortfristiga skulder		89 673	29 950
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	16	912 126	893 060
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>12 100 425</b>	<b>13 777 815</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>130 059 130</b>	<b>131 627 537</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>930 913</b>	<b>-128 989</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 336 092	1 336 092
	<b>2 267 005</b>	<b>1 207 103</b>
Erhållen ränta	10 451	23 576
Erlagd ränta	-804 925	-670 481
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 472 530</b>	<b>560 198</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-53 694	-294 127
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	33 155	196 638
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 451 991</b>	<b>462 709</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	140 000	0
Amortering av lån	-1 878 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-1 738 000</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-286 009</b>	<b>462 709</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 415 355</b>	<b>2 952 646</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>3 129 346</b>	<b>3 415 355</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Skogspromenaden 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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:

Byggnad	0,87 - 5,00 %
---------	---------------

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % 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.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	5 726 556	5 402 393
Hysesintäkter bostäder	330 138	312 670
Hysesintäkter lokaler	91 227	145 212
Hysesintäkter garage	203 811	179 843
Hysesintäkter p-plats	161 687	151 880
Bredband	62 160	0
El	0	-9 270
Dröjsmålsränta	184	-122
Pantsättningsavgift	18 522	10 320
Överlåtelseavgift	12 192	9 862
Administrativ avgift	2 548	2 330
Vidarefakturerade kostnader	0	34 665
Öres- och kronutjämning	-1	0
<b>Summa</b>	<b>6 609 024</b>	<b>6 239 783</b>

## NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	2 050	6 323
Fastighetsskötsel gård enl avtal	86 786	83 853
Städning enligt avtal	154 243	146 114
Besiktningar	15 932	21 371
Hissbesiktning	12 390	5 995
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	15 575
Brandskydd	22 054	3 075
Myndighetstillsyn	0	23 066
Gårdkostnader	7 878	6 557
Gemensamma utrymmen	444	1 695
Sophantering	4 681	0
Snöröjning/sandning	24 745	136 464
Serviceavtal	15 018	7 074
Mattvätt/Hyrmattor	30 663	33 883
Förbrukningsmaterial	1 005	2 083
<b>Summa</b>	<b>377 887</b>	<b>493 127</b>

#### NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	8 417
Bostadsrättslägenheter	0	-1 063
Tvättstuga	33 452	61 897
Trapphus/port/entr	16 610	0
Vind	0	3 884
Dörrar och lås/porttele	22 059	7 177
VVS	9 703	38 977
Värmeanläggning/undercentral	3 419	0
Ventilation	7 750	16 353
Elinstallationer	2 250	1 905
Hissar	35 993	32 302
Fönster	1 985	0
Vattenskada	43 300	50 713
<b>Summa</b>	<b>176 521</b>	<b>220 562</b>

#### NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Värmeanläggning	293 589	1 175 875
Ventilation	96 850	0
<b>Summa</b>	<b>390 439</b>	<b>1 175 875</b>

#### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	232 916	245 292
Uppvärmning	926 984	1 067 148
Vatten	302 548	296 213
Sophämtning/renhållning	176 663	185 968
Grovsopor	0	11 495
<b>Summa</b>	<b>1 639 111</b>	<b>1 806 116</b>

#### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	125 581	65 108
Självrisk	0	-576
Tomträttsavgäld	880 500	604 950
Kabel-TV	8 886	20 385
Bredband	68 639	351
Fastighetsskatt	159 434	135 990
<b>Summa</b>	<b>1 243 040</b>	<b>826 208</b>

## NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	1 539	1 121
Juridiska åtgärder	19 938	23 563
Inkassokostnader	0	2 144
Revisionsarvoden extern revisor	23 000	43 000
Styrelseomkostnader	935	3 790
Fritids och trivselkostnader	0	1 286
Föreningskostnader	4 374	8 374
Förvaltningsarvode enl avtal	257 923	247 392
Överlåtelsekostnad	8 232	14 042
Pantsättningskostnad	19 404	11 180
Korttidsinventarier	0	899
Administration	4 434	9 125
Konsultkostnader	31 500	8 369
Tidningar och facklitteratur	400	689
Bostadsrätterna Sverige	7 220	0
Föreningsavgifter	5 773	5 681
<b>Summa</b>	<b>384 672</b>	<b>380 655</b>

## NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	96 916	97 911
Övriga arvoden	3 000	3 000
Arbetsgivaravgifter	30 433	29 226
<b>Summa</b>	<b>130 349</b>	<b>130 137</b>

## NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	829 910	667 654
Dröjsmålsränta	0	25
Kostnadsränta skatter och avgifter	2 470	2 802
<b>Summa</b>	<b>832 380</b>	<b>670 481</b>

<b>NOT 11, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	145 001 464	145 001 464
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>145 001 464</b>	<b>145 001 464</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-17 308 723	-15 972 631
Årets avskrivning	-1 336 092	-1 336 092
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-18 644 815</b>	<b>-17 308 723</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>126 356 649</b>	<b>127 692 741</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	116 612 000	104 981 000
Taxeringsvärde mark	71 229 000	80 230 000
<b>Summa</b>	<b>187 841 000</b>	<b>185 211 000</b>

<b>NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	263 009	263 009
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>263 009</b>	<b>263 009</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-263 009	-263 009
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-263 009</b>	<b>-263 009</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Skattekonto	198 739	166 074
Transaktionskonto	2 070 639	2 306 739
Borgo räntekonto	1 058 392	1 070 300
<b>Summa</b>	<b>3 327 769</b>	<b>3 543 113</b>

## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	16 205	15 934
Förutbet försäkr premier	60 106	57 392
Förutbet kabel-TV	2 930	0
Förutbet tomträttsavgäld	238 625	220 125
Förutbet bredband	0	22 672
Upplupna intäkter	2 043	2 043
<b>Summa</b>	<b>319 909</b>	<b>318 166</b>

## NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank	2026-01-28	2,40 %	731 245	0
Swedbank	2028-02-25	4,01 %	13 349 245	13 349 245
Swedbank	2026-01-23	2,73 %	9 880 000	12 349 245
<b>Summa</b>			<b>23 960 490</b>	<b>25 698 490</b>
Varav kortfristig del			10 611 245	12 349 245

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 229 245 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	8 641	7 918
Uppl kostn el	22 405	23 489
Uppl kostnad Värme	124 999	130 516
Uppl kostnad Extern revisor	22 250	0
Uppl kostn räntor	90 480	63 025
Uppl kostn vatten	50 003	43 420
Uppl kostnad Sophämtning	25 268	22 322
Förutbet hyror/avgifter	568 080	580 870
Beräkn arvode revision	0	21 500
<b>Summa</b>	<b>912 126</b>	<b>893 060</b>

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	81 115 000	81 115 000

## **NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET**

---

Bindningstiden på ett lån (9.88MSEK) gick ut i januari 2026. Lånen kommer delas i två komponenter, med del 1 bunden i 3 år och resten löpande med 3 månaders ränta. Styrelsen arrangerade en amortering på 0.73MSEK och förväntas fortsätta med ytterligare, mindre amorteringar där det är möjligt.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-08.

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

Stockholm

---

Cecilia Blum  
Styrelseledamot

---

Karl Fredrik Rogers  
Ordförande

---

Li Persell  
Styrelseledamot

---

Maria Eklund  
Styrelseledamot

---

Martin Löfgren  
Styrelseledamot

---

Roberto Karl Mannel  
Styrelseledamot

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

---

Per Engzell  
Extern revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

15.04.2026 10:10

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 08.04.2026 14:58

**DOCUMENT ID:**

rylb-A7nWe

**ENVELOPE ID:**

B1y-Z0QhWg-rylb-A7nWe

**DOCUMENT NAME:**

Brf Skogspromenaden, 769612-7955 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

**SHA-512:**

027d5327be8333d78c0e05eb75558f2df255fb11ac01cc523cfac0b5b0803435d1dec656f784b838c079649873d343fab2a6449f1dc45b09d8ffb5aa544ebda5

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. MARIA EKLUND maria.eklund@mail.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 15:45 08.04.2026 15:36	eID Low	Swedish BankID IP: 45.86.184.164
2. MARTIN OLOF AXEL LÖF GREN lofgren@outlook.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 16:33 08.04.2026 16:31	eID Low	Swedish BankID IP: 90.224.6.6
3. ROBERTO KARL MANNEL namborris@gmail.com	 Signed Authenticated	11.04.2026 11:38 08.04.2026 16:03	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.208.206
4. CECILIA BLUM cillablum@icloud.com	 Signed Authenticated	13.04.2026 09:21 10.04.2026 18:33	eID Low	Swedish BankID IP: 213.89.232.53
5. LI PERSELL lipersell@gmail.com	 Signed Authenticated	13.04.2026 11:41 10.04.2026 17:28	eID Low	Swedish BankID IP: 146.75.200.35
6. KARL FREDRIK ROGERS fredrik.rogers@gmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 20:28 14.04.2026 20:21	eID Low	Swedish BankID IP: 146.75.200.30
7. Per Engzell per@engzellrevision.se	 Signed Authenticated	15.04.2026 10:10 15.04.2026 10:08	eID Low	Swedish BankID IP: 46.22.125.130

\* 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 Skogspromenaden, org.nr 769612-7955

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

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

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

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing 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 har 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 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*

Mitt 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

revisionsssed 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. Risker 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar underskottet 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 överskott eller underskott. 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 trygghetssätt.

### 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 överskott eller underskott, 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 överskott eller underskott 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 överskott eller underskott 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 prövar 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 överskott eller underskott har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

### Datum enligt digital signatur

Per Engzell  
Extern revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

15.04.2026 10:11

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 08.04.2026 14:58

**DOCUMENT ID:**

r1WxWb072bl

**ENVELOPE ID:**

rJk-b0X3Wg-r1WxWb072bl

**DOCUMENT NAME:**

Rev.ber. Brf Skogspromenaden.pdf

2 pages

**SHA-512:**

232972414754125eea83c3f0830f890286d7d118322b8e  
9941e82edc27e8523ebf8d5c55b0f116afbad0bdbfab02a  
2aa19aa053c6454ef537e34d9143a217bbd

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Engzell	Signed	15.04.2026 10:11	eID	Swedish BankID
per@engzellrevision.se	Authenticated	15.04.2026 10:05	Low	IP: 46.22.125.130

\* 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