



Välkommen till årsredovisningen för Brf Skogsbrynet i Tullinge

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. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

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

I att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder samt tillhörande mark i anslutning till bostaden för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Huddinge.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-08-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2023-09-15 och nuvarande stadgar registrerades 2022-02-07 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
Landningsbanan 1	2022	Botkyrka

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-hansa Försäkring Filial

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2023-2024.

Värdeåret är 2023 och 2024.

Föreningen har 44 bostadsrätter om totalt 5 060 kvm. Byggnadernas totalyta är 5 060 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jonathan Michael Martin Ottosson	Ordförande
Emma Forsed Thorsén	Styrelseledamot
Hakan Bezgin	Styrelseledamot
Martin Karl Ängfors	Styrelseledamot
Stig Jimmy Pettersson	Styrelseledamot
Issam Nasir	Suppleant

Valberedning

Camilla Mate Romul
Niklas Åkerlund

Firmateckning

Firman tecknas av två i förening av ledamöterna

Revisorer

Christian Lönnqvist Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2075.

Planerade underhåll

2028 ● Måla träfasader

2029 ● OVK

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC - Sveriges BostadsrättsCentrum AB
El	Vattenfall
Snöröjning	PEAB anläggning

Övrig verksamhetsinformation

Detta var det andra verksamhetsåret för Bostadsrättsföreningen Skogsbrynet i Tullinge efter övertagandet från den byggande styrelsen. Rutiner och arbetssätt börjar nu sätta sig, samtidigt som det fortfarande innebär vissa utmaningar att vara en relativt ny förening. Under året har garantibesiktning genomförts av fastigheterna tillhörande etapp 1 utan större anmärkningar, och ett garantiärende med Eksjöhus avseende etablering av häckplantor har avslutats.

Föreningen har under året arbetat, och kommer även fortsatt att arbeta, med att tydliggöra kommunikationen gentemot medlemmarna. Ärendehanteringssystemet hos SBC samt information via anslagstavlor vid soprummen är exempel på områden där rutiner har etablerats under året.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen tecknade ett nytt lån med fyra års bindningstid, för att föreningens räntegaranti fortsatt skulle gälla skedde tecknandet i samråd med Eksjöhus.

Föreningen har övergått till redovisning enligt K3 från och med 2025-01-01.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 63 st. Tillkommande medlemmar under året var 16 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 79 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 276 521	2 221 177	30 744	-
Resultat efter fin. poster	-1 546 894	-48 085	29 832	-
Soliditet (%)	78	78	56	3
Yttre fond	528 143	270 083	-	-
Taxeringsvärde	127 556 000	94 274 000	22 600 000	22 600 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	620	429	6	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	80,0	76,58	25,4	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 899	11 010	-	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	10 899	11 010	-	-
Sparande / kvm totalyta, kr	170	140	6	0
Elkostnad / kvm totalyta, kr	4	2	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	46	19	-	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	50	21	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,90	-	-	-
Räntekänslighet (%)	17,57	17,82	-	-

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 174 768 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

I en bostadsrättsförening ska man läsa resultaträkningen lite annorlunda än i ett vanligt företag. I vår förening har intäkterna ökat och den löpande verksamheten går faktiskt med överskott, vilket innebär att avgifter och andra inkomster täcker driftkostnaderna. Däremot blir det ändå ett stort minusresultat totalt.

Den främsta orsaken är avskrivningar och räntekostnader. Avskrivningarna är kopplade till fastigheten och innebär att man bokför att byggnaden minskar i värde över tid. Det handlar inte om att pengar faktiskt lämnar föreningen varje år, utan om att man fördelar kostnaden för huset över många år eftersom det slits och behöver underhållas. Därför räknas det som en kostnad i resultaträkningen, trots att det inte är en löpande utbetalning.

I praktiken betyder det att vår förening kan visa en förlust på papperet, men ändå ha en fungerande ekonomi i vardagen. Det som däremot är mer "på riktigt" är räntekostnaderna. Sammantaget tyder siffrorna på att föreningen klarar sin drift, men vi är samtidigt är tyngda av lån och bokföringsmässiga avskrivningar kopplade till fastigheten.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	202 210 000	-	-	202 210 000
Fond, yttre underhåll	270 083	-	258 060	528 143
Balanserat resultat	-240 251	-48 085	-258 060	-546 396
Årets resultat	-48 085	48 085	-1 546 894	-1 546 894
Eget kapital	202 191 747	0	-1 546 894	200 644 853

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-288 336
Årets resultat	-1 546 894
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-258 060
Totalt	-2 093 290

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråk tas	0
Balanseras i ny räkning	-2 093 290

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	3 276 520	2 221 177
Övriga rörelseintäkter	3	649 191	613 719
Summa rörelseintäkter		3 925 711	2 834 896
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6	-693 318	-423 112
Övriga externa kostnader	7	-136 138	-161 745
Personalkostnader	8	-38 111	-30 540
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 443 272	-754 446
Summa rörelsekostnader		-3 310 838	-1 369 843
RÖRELSERESULTAT		614 873	1 465 053
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 974	1 244
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-2 164 741	-1 514 382
Summa finansiella poster		-2 161 766	-1 513 138
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 546 894	-48 085
ÅRETS RESULTAT		-1 546 894	-48 085

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 16	255 002 282	257 445 554
Pågående projekt	11	29 400	0
Summa materiella anläggningstillgångar		255 031 682	257 445 554
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		255 031 682	257 445 554
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		178 571	23 992
Övriga fordringar	12	1 522 436	1 281 845
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	195 649	196 438
Summa kortfristiga fordringar		1 896 656	1 502 275
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	-2
Summa kassa och bank		0	-2
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 896 656	1 502 273
SUMMA TILLGÅNGAR		256 928 338	258 947 827

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		202 210 000	202 210 000
Fond för yttre underhåll		528 143	270 083
Summa bundet eget kapital		202 738 143	202 480 083
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-546 396	-240 251
Årets resultat		-1 546 894	-48 085
Summa ansamlad förlust		-2 093 290	-288 336
SUMMA EGET KAPITAL		200 644 853	202 191 747
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	32 754 150	44 120 120
Summa långfristiga skulder		32 754 150	44 120 120
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	22 396 000	11 589 930
Leverantörsskulder		249 571	129 317
Skatteskulder		189 000	279 400
Övriga kortfristiga skulder		0	8 806
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	694 764	628 507
Summa kortfristiga skulder		23 529 335	12 635 960
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		256 928 338	258 947 827

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	614 873	1 465 053
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 443 272	754 446
	3 058 145	2 219 499
Erhållen ränta	2 974	1 244
Erlagd ränta	-2 185 448	-1 218 601
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	875 671	1 002 142
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-70 527	79 158 422
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	108 012	594 043
Kassaflöde från den löpande verksamheten	913 156	80 754 607
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-29 400	-65 198 046
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-29 400	-65 198 046
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	49 430 000
Upptagna lån	0	55 990 000
Amortering av lån	-559 900	-279 950
Förändring av checkräkningskredit	0	-120 570 050
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-559 900	-15 430 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	323 856	126 562
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 001 188	874 626
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 325 044	1 001 188

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Skogsbrynet i Tullinge 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 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	1,36 %
Yttertak	1,72 %
Fasader	2,62 %
Fönster	1,72 %
Stamledningar VA	2,07 %
Stamledningar Värme	1,28 %
Styr & övervakning	4,33 %
Ventilation	3,55 %
El	2,07 %
Installationer	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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 964 720	2 049 660
Hysesintäkter p-plats	14 500	0
IntäktParkeringsbolag	97 787	0
Vatten, moms	174 768	121 366
Påminnelseavgift	720	1 260
Dröjsmålsränta	0	137
Pantsättningsavgift	12 303	35 760
Överlåtelseavgift	11 723	12 897
Administrativ avgift	0	98
Öres- och kronutjämning	-1	-1
Summa	3 276 520	2 221 177

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Fakturerade kostnader	640 176	460 258
Övriga erhållna bidrag	9 015	0
Övriga intäkter	0	153 461
Summa	649 191	613 719

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel gård enl avtal	0	95 102
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	26 751	0
Besiktningar	61 750	0
Gårdkostnader	1 004	18 589
Gemensamma utrymmen	35 394	0
Sophantering	3 743	1 956
Snöröjning/sandning	55 513	35 655
Förbrukningsmaterial	2 383	593
Summa	186 538	151 895

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	20 584	9 690
Vatten	234 735	97 657
Sophämtning/renhållning	140 432	95 583
Summa	395 751	202 930

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	111 029	68 287
Summa	111 029	68 287

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Inkassokostnader	1 033	3 197
Revisionsarvoden extern revisor	25 000	25 000
Föreningskostnader	2 813	1 088
Förvaltningsarvode enl avtal	67 209	60 973
Överlåtelsekostnad	18 522	20 059
Pantsättningskostnad	15 876	41 281
Korttidsinventarier	0	2 579
Administration	1 941	7 568
Konsultkostnader	3 744	0
Summa	136 138	161 745

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	29 000	23 239
Arbetsgivaravgifter	9 111	7 301
Summa	38 111	30 540

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	2 164 463	1 514 315
Dröjsmålsränta	3	67
Kostnadsränta skatter och avgifter	275	0
Summa	2 164 741	1 514 382

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	258 200 000	103 000 000
Årets inköp	0	155 200 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	258 200 000	258 200 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-754 446	0
Årets avskrivning	-2 443 272	-754 446
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 197 718	-754 446
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	255 002 282	257 445 554
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>103 000 000</i>	<i>103 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	77 264 000	51 956 000
Taxeringsvärde mark	50 292 000	42 318 000
Summa	127 556 000	94 274 000

NOT 11, PÅGÅENDE PROJEKT	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	29 400	0
Omfört till Byggnad	0	0
Summa pågående projekt	29 400	0

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	190 042	91 655
Momsavräkning	7 350	0
Avräkning byggare	0	189 000
Transaktionskonto	416 132	1 001 190
Borgo räntekonto	908 912	0
Summa	1 522 436	1 281 845

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	413	0
Förutbet försäkr premier	103 823	101 590
Upplupna intäkter	91 413	94 848
Summa	195 649	196 438

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea	2027-04-21	3,92 %	22 060 060	22 284 020
Nordea	2026-04-15	4,08 %	22 060 060	22 284 020
Nordea	2029-04-18	3,11 %	11 030 030	11 142 010
Summa			55 150 150	55 710 050
Varav kortfristig del			22 396 000	11 589 930

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 52 350 650 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	87 965	25 686
Uppl kostn el	2 183	2 154
Uppl kostnad Extern revisor	25 000	25 000
Uppl kostn räntor	275 074	295 781
Uppl kostnad Sophämtning	0	5 906
Uppl kostnad arvoden	29 005	10 239
Beräknade uppl. sociala avgifter	9 113	3 217
Förutbet hyror/avgifter	266 424	260 524
Summa	694 764	628 507

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	55 990 000	55 990 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-23.

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

Huddinge

Emma Forsed Thorsén
Styrelseledamot

Hakan Bezgin
Styrelseledamot

Jonathan Michael Martin Ottosson
Ordförande

Martin Karl Ängfors
Styrelseledamot

Stig Jimmy Pettersson
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB
Christian Lönnqvist
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

29.04.2026 13:17

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 24.04.2026 07:12

DOCUMENT ID:

BJgZ0od_Tbg

ENVELOPE ID:

S1-0jdOT-x-BJgZ0od_Tbg

DOCUMENT NAME:

Brf Skogsbrynet i Tullinge, 769636-5522 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

17 pages

SHA-512:

ef1da95eec5b45ffc94d18bfe1734a3bd6d374cb516df261f74d7561f2574112c9e39e82593266e64a96a092433fef4c9bcb5193408ff24b23223e80ae6dbdb6

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. Jonathan Michael Martin Ottosson jonathan.ottosson@hotmail.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 08:20 24.04.2026 08:06	eID Low	Swedish BankID IP: 213.65.3.253
2. EMMA LINNEA FORSED T HORSÉN emma_ft@hotmail.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 08:40 24.04.2026 08:39	eID Low	Swedish BankID IP: 90.130.58.135
3. Martin Karl Ängfors angfors@gmail.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 15:01 27.04.2026 14:48	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.83.102
4. Stig Jimmy Pettersson jimmypettersson@gmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 19:39 26.04.2026 20:33	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.136.52
5. HAKAN BEZGIN hakan.bezgin@informatiosteknik.se	 Signed Authenticated	28.04.2026 23:44 27.04.2026 08:00	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.164.163
6. BENGT OLOF CHRISTIAN LÖNNQVIST christian.lonnqvist@se.ey.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 13:17 29.04.2026 13:14	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.249.123

* 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



Shape the future
with confidence

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skogsbrynet i Tullinge, org.nr 769636-5522

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skogsbrynet i Tullinge för räkenskapsåret 2025-01-01-2025-12-31.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

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





**Shape the future
with confidence**

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Skogsbrynet i Tullinge för räkenskapsåret 2025-01-01-2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Örnsköldsvik datum enligt digital signatur

Ernst & Young AB

Christian Lönnqvist
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

29.04.2026 13:16

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 24.04.2026 07:12

DOCUMENT ID:

rJbCo_d6-l

ENVELOPE ID:

HkWAoddTbe-rJbCo_d6-l

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse brf skogsbrynet i tullinge.pdf

2 pages

SHA-512:

bfd2d948096ee6c9037afa08ee5326b77fa27c22e7c9c3
aa9c8ee0381c1977312fac64cd0cd947fd117088d2dfb6
12d01107bc3a544695cfed9ff36938f9a86

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BENGT OLOF CHRISTIAN LÖNNQVIST	Signed	29.04.2026 13:16	eID	Swedish BankID
christian.lonnqvist@se.ey. com	Authenticated	29.04.2026 13:14	Low	IP: 213.115.249.123

* 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