

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

BRF Skogsbrynet i Hallerna
Org nr: 769618-5938

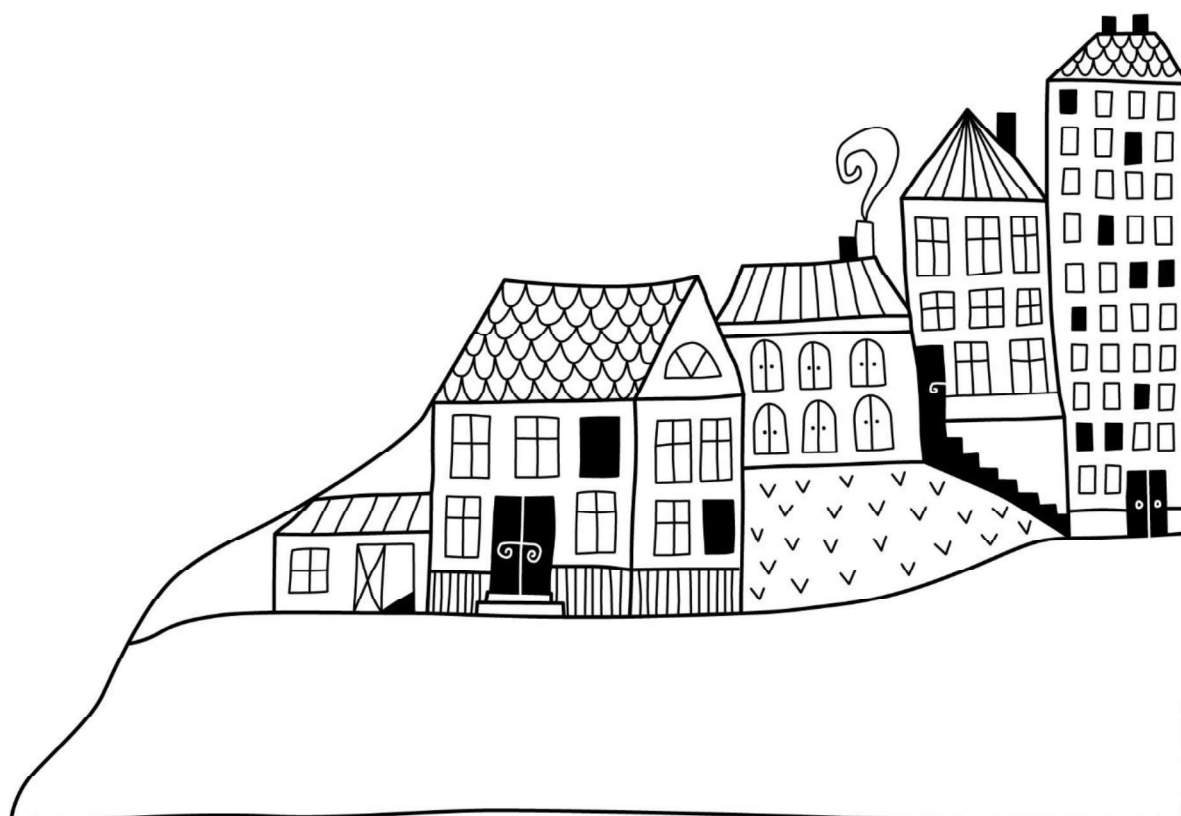


Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Skogsbrynet i
Hallerna får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 101 234 kr.

Nuvarande stadgar registrerades 2025-09-18.

Föreningen har sitt säte i Stenungsunds kommun.

Årets resultat uppgår till 211 900 kr (föregående år 259 110 kr).

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger ej full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 17% till 37%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 130% till 129%.

I resultatet ingår avskrivningar med 585 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 797 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Nösnäs 1:364 i Stenungsunds kommun. På fastigheten finns 6 byggnader med 47 lägenheter uppförda. Utöver dessa finns miljö/förrådsbyggnader och parkeringsplatser. Byggnaderna är uppförda 2010. Fastighetens adress är Skogsbrynet 1A-H, 3A-H, 3J, 5A-G, 7A-G, 9A-H och 11A-H i Stenungsund.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i IF Skadeförsäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	Summa
25	20	2	47

Dessutom tillkommer

P-platser	Förråd
77	33

Total tomtarea	10 916 m ²
Total bostadsarea	3 254 m ²
Årets taxeringsvärde	60 600 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	65 200 000 kr

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Bohus-Älvsborg. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbärning på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbärningen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Fastighets- och ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Snöröjning, halkbekämpning och grusupptagning	Myggenäs Gård
Internet, TV och telefon	Telia
El	Vattenfall
Fjärrvärme	Stenungsunds Energi
Vatten och renhållning	Stenungsunds kommun

Föreningen är medlem i Nösnäs Lek Samfällighetsförening tillsammans med Södra Ängen, Tallbackens förskola samt 8 villor. Föreningen är också momsregistrerad för laddningspunkter elfordon för 47 st parkeringsplatser.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 16 tkr och planerat underhåll för 192 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast under hösten 2025 och visar ett underhållsbehov på 5 283 tkr de närmaste 30 åren. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 176 tkr (54 kr/ m²). Avsättning till underhållsfonden för verksamhetsåret har skett med 104 tkr (32 kr/ m²). Kommande verksamhetsår har föreningen budgeterat en avsättning på 104 tkr (32 kr/ m²). Underhållsplanen har anpassats efter K3-regelverket och större underhållskostnader kommer fortsättningsvis att kunna behandlas som investering och aktiveras i balansräkningen.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Nya låsbara postlådor	2014
Markytor	2017
Underhåll fasad	2017
Installationer expansionskärl, tilluftsfläktar	2017
Fasader	2019
Målning av entrédörrar	2020
Fasadbelysning	2021
OVK	2025
Ventilationskontroll	2025
Markytor- omläggning plattor, flytt av kantsten, målning p-rutor, stentvätt	2024

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
P-platser- fogning och målning	191 592

Planerat underhåll

	År
Målning, fasadbyte	2029
OVK	2028

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse		
Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tonny Karlsson	Ordförande	2026
Bo Smedendahl	Sekreterare	2026
Ros-Marie Bergqvist	Ledamot	2027
Dan Olof Fernström	Ledamot	2026
Andreas Tegerot, avgått 2025-09-18	Ledamot	2027
Marie Naeslund	Ledamot Riksbyggen	2026
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hanna Nyström	Suppleant	2026
Per Bergener	Suppleant	2026
Revisorer och övriga funktionärer		
Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Concentra Revision AB	Auktoriserad revisor	2026
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Dan Olof Fernström	2026	
Hanna Nyström	2026	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen tagit ett andra beslut om att anta Riksbyggens nya normalstadgar. Under räkenskapsåret har inga övriga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 59 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 59 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2025-01-01 då den höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5 % från och med 2026-01-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 750 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

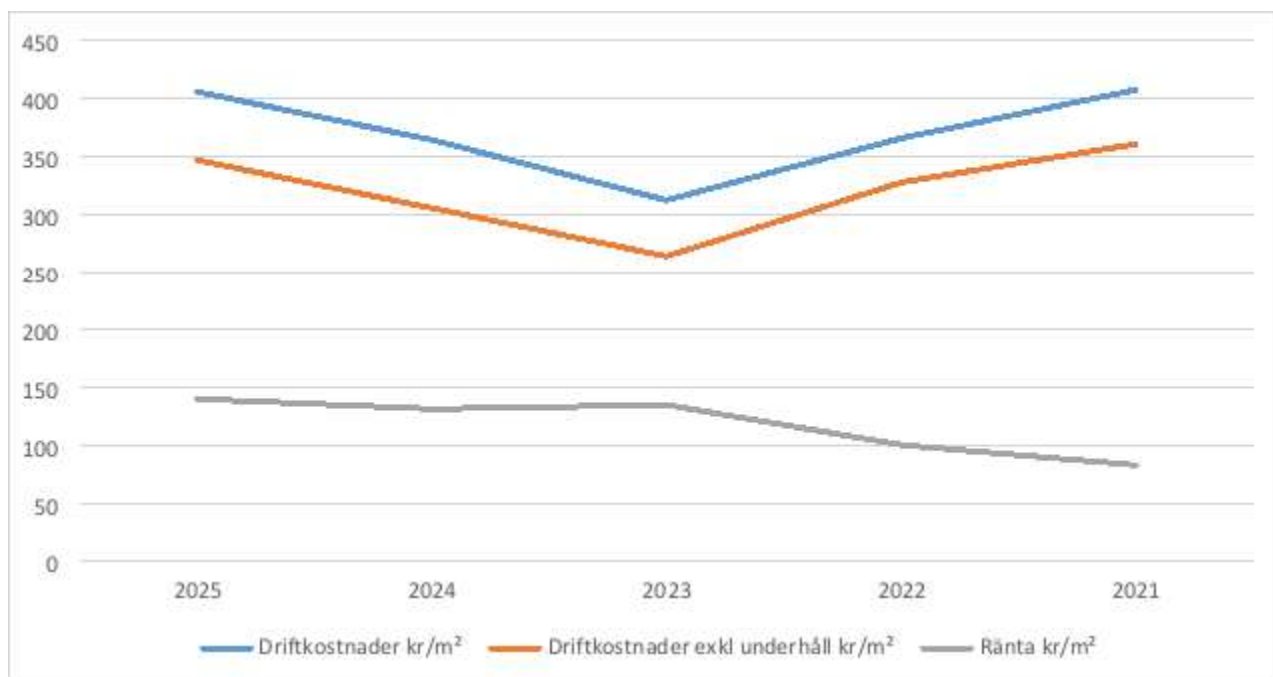
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	2 922	2 767	2 608	2 558	2 465
Resultat efter finansiella poster*	212	259	361	239	212
Resultat exkl avskrivningar	797	844	946	824	780
Balansomslutning	70 151	70 495	71 043	71 667	71 844
Soliditet %*	71	71	70	69	68
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar nästkommande verksamhetsår	129	130	123	107	104
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar nästkommande verksamhetsår	37	17	55	16	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	87	88	88	88	86
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	782	746	754	718	700
Driftkostnader kr/kvm	404	363	311	366	405
Energikostnad kr/kvm*	160	136	116	112	109
Sparande kr/kvm*	304	318	339	291	284
Ränta kr/kvm	140	131	134	100	82
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 965	6 196	6 428	6 660	6 892
Räntekänslighet %*	7,6	8,3	8,8	9,3	9,8

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar för året en vinst, men har sedan tidigare en ansamlad förlust. För 2025 har föreningen ett positivt kassaflöde på 202 672 kr. För att klara framtida ekonomiska åtaganden har föreningen höjt årsavgifterna med 5% från och med 2026-01-01. Det är viktigt att föreningen fortsättningsvis eftersträvar ett positivt kassaflöde.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	41 835 000	6 200 000	2 153 571	-672 386	259 110
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut					
Disposition enl. årsstämmobeslut				259 110	-259 110
Reservering underhållsfond			104 000	-104 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-191 592	191 592	
Årets resultat					211 900
Vid årets slut	41 835 000	6 200 000	2 065 979	-325 684	211 900

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-413 276
Årets resultat	211 900
Årets fondreservering enligt stadgarna	-104 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	191 592
Summa	-113 784

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	- 113 784
--	------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 921 519	2 766 736
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 568	2 138
Summa rörelseintäkter		2 927 087	2 768 874
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 314 982	-1 182 155
Övriga externa kostnader	Not 5	-312 895	-292 176
Personalkostnader	Not 6	-66 537	-58 982
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-585 160	-585 160
Summa rörelsekostnader		-2 279 574	-2 118 472
Rörelseresultat		647 513	650 402
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	22 650	38 729
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-458 262	-430 021
Summa finansiella poster		-435 612	-391 292
Resultat efter finansiella poster		211 900	259 110
Årets resultat		211 900	259 110

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	67 908 301	68 452 270
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	223 117	264 308
Summa materiella anläggningstillgångar		68 131 418	68 716 578
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	70 500	70 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		70 500	70 500
Summa anläggningstillgångar		68 201 918	68 787 078
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	1 658	1 949
Övriga fordringar	Not 14	494	702
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	145 071	105 595
Summa kortfristiga fordringar		147 223	108 246
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 802 137	1 599 465
Summa kassa och bank		1 802 137	1 599 465
Summa omsättningstillgångar		1 949 361	1 707 711
Summa tillgångar		70 151 278	70 494 789



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		48 035 000	48 035 000
Fond för yttre underhåll		2 065 979	2 153 571
Summa bundet eget kapital		50 100 979	50 188 571
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-325 684	-672 386
Årets resultat		211 900	259 110
Summa fritt eget kapital		-113 784	-413 276
Summa eget kapital		49 987 195	49 775 295
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	14 950 379	10 524 487
Summa långfristiga skulder		14 950 379	10 524 487
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	4 458 900	9 638 832
Leverantörsskulder	Not 18	268 530	78 024
Skatteskulder	Not 19	157 638	151 293
Övriga skulder	Not 20	6 241	107 269
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	322 395	219 589
Summa kortfristiga skulder		5 213 704	10 195 007
Summa eget kapital och skulder		70 151 278	70 494 789



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025	2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	647 513	650 402
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	585 160	585 160
	1 232 672	1 235 562
Erhållen ränta	480	38 729
Erlagd ränta	-432 108	-425 016
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	801 045	849 274
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-16 813	-55 366
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	172 481	-57 909
Kassaflöde från den löpande verksamheten	956 712	736 000
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-754 040	-754 040
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-754 040	-754 040
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	202 672	-18 040
Likvida medel vid årets början	1 599 465	1 617 505
Likvida medel vid årets slut	1 802 137	1 599 465

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Markanläggningar	Linjär	20
Installationer, elinstallation laddstolpar	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 544 042	2 427 948
Hyror, lokaler	72 084	72 084
Hyror, p-platser	190 402	152 340
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-1 056
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-23 617	-14 685
Elavgifter	26 689	20 572
Övriga avgifter, ventilationsaggregat	98 700	98 700
Pant- och överlåtelseavgifter	13 219	10 849
Summa nettoomsättning	2 921 519	2 766 736

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	5 568	2 138
Summa övriga rörelseintäkter	5 568	2 138

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-191 592	-189 344
Reparationer	-15 560	-32 218
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-81 028	-76 610
Samfällighetsavgifter	-15 200	-15 200
Försäkringspremier	-48 143	-45 567
Kabel- och digital-TV	-156 228	-156 228
Återbäring från Riksbyggen	800	200
Serviceavtal	-3 833	-3 401
Obligatoriska besiktningar	-57 200	0
Bevakningskostnader	0	-7 211
Snö- och halkbekämpning	-95 019	-92 252
Förbrukningsinventarier	-8 018	-7 337
Fordons- och maskinkostnader	0	-245
Vatten	-235 080	-172 115
Fastighetsel	-65 844	-54 882
Uppvärmning	-220 420	-214 876
Sophantering och återvinning	-95 495	-94 724
Förvaltningsarvode drift	-27 121	-20 145
Summa driftskostnader	-1 314 982	-1 182 155

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-266 371	-235 957
Lokalkostnader	-918	0
Resekostnader	-66	-161
IT-kostnader	-3 810	-2 639
Arvode, yrkesrevisorer	-14 594	-20 029
Övriga förvaltningskostnader	-2 538	-10 362
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 230	-10 839
Representation	-1 524	-2 152
Kontorsmateriel	-99	-4 133
Medlems- och föreningsavgifter	-2 209	-2 209
Bankkostnader	-6 412	-2 896
Övriga externa kostnader	-1 124	-800
Summa övriga externa kostnader	-312 895	-292 176

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-58 900	-51 850
Övriga kostnadsersättningar	-1 100	-1 200
Sociala kostnader	-6 537	-5 932
Summa personalkostnader	-66 537	-58 982

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-535 044	-535 044
Avskrivning Markanläggningar	-8 925	-8 925
Avskrivning Installationer	-41 191	-41 191
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-585 160	-585 160

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	22 636	38 682
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	14	35
Övriga ränteintäkter	0	12
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	22 650	38 729

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-455 220	-427 386
Övriga räntekostnader	-3 042	-2 635
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-458 262	-430 021

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	63 269 000	63 269 000
Mark	11 700 000	11 700 000
Markanläggning	178 492	178 492
	75 147 492	75 147 492
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	75 147 492	75 147 492

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-6 597 054	-6 062 010
Markanläggningar	-98 168	-89 243
	-6 695 222	-6 151 253

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-535 044	-535 044
Årets avskrivning markanläggningar	-8 925	-8 925
	-543 969	-543 969

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-7 239 191	-6 695 222
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	67 908 301	68 452 270
--	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	56 136 904	56 671 948
Mark	11 700 000	11 700 000
Markanläggningar	71 402	80 327

Taxeringsvärden

Bostäder	60 600 000	65 200 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

	60 600 000	65 200 000
--	-------------------	-------------------

<i>varav byggnader</i>	<i>52 000 000</i>	<i>53 000 000</i>
------------------------	-------------------	-------------------

<i>varav mark</i>	<i>8 600 000</i>	<i>12 200 000</i>
-------------------	------------------	-------------------

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Einstallation laddstolpar	411 908	411 908
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	411 908	411 908
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Einstallation laddstolpar	-147 600	-106 409
	-147 600	-106 409
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning einstallation laddstolpar	-41 191	-41 191
	-41 191	-41 191
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-188 791	-147 600
Restvärde enligt plan vid årets slut	223 117	264 308

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
141 andelar i Riksbyggen Intresseförening Bohus-Älvsborg	70 500	70 500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	70 500	70 500

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Kundfordringar	1 658	1 949
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	1 658	1 949

Not 14 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	494	702
Summa övriga fordringar	494	702

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	22 164	0
Förutbetalda försäkringspremier	20 505	19 436
Förutbetalt förvaltningsarvode	70 917	60 122
Förutbetald kabel-tv-avgift	26 038	26 038
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 448	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	145 071	105 595

Not 16 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Handkassa	2 181	5 000
Bankmedel	1 300 472	1 255 704
Transaktionskonto	499 484	338 761
Summa kassa och bank	1 802 137	1 599 465

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	19 409 279	20 163 319
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-754 040	-754 040
Nästa års omsättning av långfristiga skulder till kreditinstitut	-3 704 860	-8 884 792
Långfristig skuld vid årets slut	14 950 379	10 524 487

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,69%	2026-10-30	1 670 860,00	0,00	136 000,00	1 534 860,00
STADSHYPOTEK	1,19%	2026-10-30	2 460 400,00	0,00	77 200,00	2 383 200,00
STADSHYPOTEK	4,01%	2027-09-01	6 746 867,00	0,00	140 440,00	6 606 427,00
STADSHYPOTEK	2,90%	2028-12-01	2 777 360,00	0,00	186 000,00	2 591 360,00
STADSHYPOTEK	2,88%	2029-10-30	6 507 832,00	0,00	214 400,00	6 293 432,00
Summa			20 163 319,00	0,00	754 040,00	19 409 279,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 754 040 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 3 016 160 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld på 15 639 079 kronor förfaller till betalning senare än fem år.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypoteks lån om 1 534 860 kr och 2 383 200 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 18 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	118 628	28 628
Lån under betalning	101 691	0
Ej reskontraförda leverantörsskulder	48 211	49 396
Summa leverantörsskulder	268 530	78 024

Not 19 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	157 638	151 293
Summa skatteskulder	157 638	151 293

Not 20 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skuld för moms	6 241	4 292
Skuld Naturvårdsverket	0	102 977
Summa övriga skulder	6 241	107 269

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	44 430	18 282
Upplupna elkostnader	5 297	5 767
Upplupna värmekostnader	31 645	33 290
Upplupna revisionsarvoden	0	6 250
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	241 024	156 000
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	322 395	219 589

Not 22 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	27 334 000	27 334 000

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Under 2026 kommer föreningen att byta redovisningsregelverk från K2 till K3. Sedan räkenskapsårets utgång har inga övriga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll godkändes 2026-05-15

Stenungsund den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Tonny Karlsson

Bo Smedendahl

Ros-Marie Bergqvist

Dan Olof Fernström

Marie Naeslund

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

Concentra Revision AB
Lena Gustafsson
Auktoriserad revisor



Verifikat

Dokument-ID 09222115557578274189

Dokument

Årsredovisning 251231 Skogsbrynet
Huvuddokument
23 sidor
Startades 2026-05-17 14:14:33 CEST (+0200) av Marie Naeslund (MN)
Färdigställt 2026-05-18 13:25:51 CEST (+0200)

Signerare

Marie Naeslund (MN)
Riksbyggen
marie.naeslund@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARIE LARSSON NAESLUND"
Signerade 2026-05-17 14:17:13 CEST (+0200)

Tonny Karlsson (TK)
tonny.karlsson@yahoo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Tonny Jan-Erik Karlsson"
Signerade 2026-05-17 14:57:20 CEST (+0200)

Bo Smedendahl (BS)
+46705628485



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BO SMEDENDAHL"
Signerade 2026-05-17 15:35:03 CEST (+0200)

Dan Fernström (DF)
dallasdan@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Dan Olof Fernström"
Signerade 2026-05-17 16:41:59 CEST (+0200)

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Verifikat

Dokument-ID 09222115557578274189

Ros-Marie Bergqvist (RB)
rosmarie.bergqvist@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ros-Marie Bergqvist"
Signerade 2026-05-17 15:51:46 CEST (+0200)

Lena Gustafsson (LG)
lena.gustafsson@concentra.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lena Anna Maria Gustafsson"
Signerade 2026-05-18 13:25:51 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scribe.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Skogsbrynet i Hallerna, org.nr 769618-5938

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Skogsbrynet i Hallerna för år 2025.

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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår 2024 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2025-05-20 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 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 huruvida 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 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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för år 2025 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, 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.

Trollhättan den dag som framgår av digital signering

Concentra Revision AB

Lena Gustafsson
Auktoriserad revisor

Lena Anna Maria Gustafsson
Concentra Revision AB, SE556660642101, Strandgatan 30, 46130, Trollhättan
4f47fce4-1803-4061-8d13-cb95731bdd58 - 2026-05-18 14:23:21 UTC +03:00
BankID / Freja eID - d8f99ceb-25f3-4d0e-ae85-d888f6383b61 - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende