



Årsredovisning 2025

Brf Skogsvallen i Linköping



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Skogsvallen i Linköping med säte i Linköping org.nr. 769636-4509 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2018-07-05. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-07-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Linköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Linköping Näringsstället 2	2022-09-01	2023

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
57	p-platser	0
60	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 315
Totalt 117 objekt		4 315

Föreningens lägenheter fördelas på: 22 st 2 rok, 26 st 3 rok, 12 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Marinda Taberman	Ordförande
Niklas Alskog	Ledamot
Jarl-Olof Vilhelm Tegin	Ledamot
Anders Johansson	Ledamot
Håkan Gustavsson	Ledamot
Åsa Carmesten	Ledamot

Ovanstående styrelsesammansättning avser tiden efter den senaste ordinarie föreningsstämman.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisor har varit Fridolf Gustavsson vald av föreningen.

Valberedning har varit Pia Sergo och Marie Pelme Johansson valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-06.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-02-01 med +3,9%.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Förvaltning och ekonomi

Byte av förvaltare: Föreningen har under året övergått till HSB för både teknisk och ekonomisk förvaltning i syfte att säkra en långsiktig fastighetsskötsel.

Framtida tjänster: Nytt avtal avseende TV och bredband har tecknats med Telenor, med planerad driftstart i november 2027.

Kapitalförvaltning: Styrelsen har genomfört en översyn av föreningens sparande och placeringsmöjligheter för att optimera avkastningen på likvida medel.

Fastighet och underhåll

Besiktningar: Tvåårsbesiktning har genomförts och följts upp. Vidare har obligatorisk ventilationskontroll (OVK) samt sotning av eldstäder genomförts i december.

Underhållsplanering: Upprättande av en underhållsplan har beställts för att trygga framtida budgetering och underhållsbehov.

Säkerhetshöjande åtgärder: Föreningen har införskaffat en hjärtstartare och anlitat en extern part för att sköta det systematiska brandskyddsarbetet (SBA).

Investeringar och övrigt

Laddstolpar och miljö: Fler laddboxar har installerats under året. För detta har bidrag sökts och beviljats från Naturvårdsverket.

Parkering: En ny parkeringspolicy har antagits och beslut har fattats om att titta på möjligheten att utöka antalet parkeringsplatser, med fokus på gästparkeringar.

Fastighetsdrift: För att förbättra boendemiljön har avtal tecknats för återkommande kärltvätt i soputrymmen.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Inga större underhållsåtgärder har utförts.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Inga större underhållsprojekt är inplanerade.

Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 97 och under året har det tillkommit 7 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 96.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	144	73	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	12 621	12 751	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	12 621	12 751	0	0	0
Räntekänslighet, %	14	15	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	189	180	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	956	867	0	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	88	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 042	987	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	4 462	4 260	0	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 199	-1 480	0	0	0
Soliditet, %	74	74	0	0	0

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på höga avskrivningskostnader, som inte påverkar föreningens kassaflöde.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt, drygt 225 tkr. Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	163 010 000	0	0	163 010 000
Underhållsfond, kr	183 000	348 000	0	531 000
S:a bundet eget kapital, kr	163 193 000	348 000	0	163 541 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-551 429	-1 827 683	0	-2 379 112
Årets resultat, kr	-1 479 683	1 479 683	-1 198 631	-1 198 631
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 031 112	-348 000	-1 198 631	-3 577 743
S:a eget kapital, kr	161 161 888	0	-1 198 631	159 963 257

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-2 379 112
Årets resultat, kr	-1 198 631
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-3 577 743

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-389 400
Balanseras i ny räkning, kr	-3 967 143

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter



Resultaträkning

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 462 154	4 217 624
Övriga rörelseintäkter	Not 3	33 421	42 070
Summa Rörelseintäkter		4 495 575	4 259 694
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 646 540	-1 270 860
Övriga externa kostnader	Not 5	-99 450	-213 299
Personalkostnader	Not 6	-23 668	-67 392
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 820 840	-1 795 627
Summa Rörelsekostnader		-3 590 498	-3 347 178
Rörelseresultat		905 077	912 516
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 703	4 041
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 106 411	-2 396 240
Summa Finansiella poster		-2 103 708	-2 392 199
Resultat efter finansiella poster		-1 198 631	-1 479 683
Resultat före skatt		-1 198 631	-1 479 683
Årets resultat		-1 198 631	-1 479 683



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	213 186 123	215 003 470
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	101 306	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		213 287 429	215 003 470
Summa Anläggningstillgångar		213 287 429	215 003 470

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 810	4 053
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	850 663	332 696
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	51 495	42 806
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		906 968	379 555
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 12	1 132 096	2 111 237
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 132 096	2 111 237
Summa Omsättningstillgångar		2 039 065	2 490 792
Summa Tillgångar		215 326 493	217 494 262



Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	163 010 000	163 010 000
Fond för yttre underhåll	531 000	183 000
Summa Bundet eget kapital	163 541 000	163 193 000

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-2 379 112	-551 429
Årets resultat	-1 198 631	-1 479 683
Summa Ansamlad förlust	-3 577 743	-2 031 112

Summa Eget kapital	159 963 257	161 161 888
--------------------	-------------	-------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	17 968 090	36 307 612
Summa Långfristiga skulder		17 968 090	36 307 612

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		36 493 327	18 710 953
Leverantörsskulder		213 535	190 320
Skatteskulder		0	244 000
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	407	45 809
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	687 877	833 679
Summa Kortfristiga skulder		37 395 146	20 024 761

Summa Skulder		55 363 236	56 332 373
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		215 326 493	217 494 262
--------------------------------	--	-------------	-------------



Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	905 077	912 516
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 820 840	1 795 627
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 820 840	1 795 627
Erhållen ränta	2 703	4 041
Erlagd ränta	-2 153 631	-2 396 240
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	574 989	315 944
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	15 183	-26 728
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-364 769	103 314
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-349 586	76 586
Kassaflöde från den löpande verksamheten	225 403	392 530
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-104 799	-96 683
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-104 799	-96 683
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	0	0
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-557 148	-557 148
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-557 148	-557 148
Årets kassaflöde	-436 544	-261 301
Likvida medel vid årets början	2 417 179	2 678 480
Likvida medel vid årets slut	1 980 635	2 417 179



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	30-200 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	5 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas i enlighet med stadgarna. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 909 791	3 740 640
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	215 872	219 824
	Hyror garage och parkeringsplatser	254 111	241 119
	Hyror förbrukningsbaserad	48 640	0
	Hyror övrigt	21 440	16 077
	Övriga primära intäkter	12 311	-36
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 462 165	4 217 624
	<i>Hyesavdrag</i>		
	Hyesbortfall	-11	0
	<i>Summa Hyesavdrag</i>	-11	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 462 154	4 217 624
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga intäkter	33 421	42 070
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	33 421	42 070
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-397 050	-196 095
	Snö och halk-bekämpning	-16 034	0
	Reparationer	-61 576	-6 061
	Planerat underhåll	0	0
	El	-368 688	-350 814
	Uppvärmning	-337 411	-327 962
	Vatten	-110 844	-97 596
	Sophämtning	-140 804	-121 941
	Fastighetsförsäkring	-68 275	-61 589
	Kabel-TV och bredband	-84 530	-82 726
	Övriga driftkostnader	-61 328	-26 077
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 646 540	-1 270 860

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-10 858	-184 768
	Extern revision	-15 438	-13 869
	Föreningsverksamhet	-480	-403
	Övriga förvaltningskostnader	-72 674	-14 259
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-99 450	-213 299
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-19 467	-48 785
	Löner och övriga ersättningar	0	-5 753
	Sociala avgifter	-4 201	-12 854
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-23 668	-67 392
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 771 634	-1 771 634
	Avskrivning på markanläggning	-45 713	-23 993
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-3 493	0
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 820 840	-1 795 627

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	173 123 751	173 123 751
	Ingående anskaffningsvärde mark	43 749 668	43 749 668
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	228 565	131 881
	Årets investeringar	0	123 060
	Omklassificeringar	0	-26 376
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	217 101 984	217 101 984
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-2 098 514	-302 887
	Årets avskrivningar	-1 817 347	-1 795 627
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-3 915 861	-2 098 514
	<i>Utgående redovisat värde</i>	213 186 123	215 003 470
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	113 000 000	98 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	16 800 000	18 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	129 800 000	116 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsintekning	55 715 000	55 715 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	55 715 000	55 715 000
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Årets investeringar	104 799	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	104 799	0
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-3 493	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-3 493	0
	<i>Utgående redovisat värde</i>	101 306	0

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	848 538	305 942
Övriga fordringar	2 125	26 754
Summa Övriga fordringar	850 663	332 696

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	51 495	42 806
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	51 495	42 806

Not 12	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Handelsbanken	125 735	1 107 579
Handelsbanken	1 006 361	1 003 658
Summa Kassa och bank	1 132 096	2 111 237

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	4,47%	2026-06-30	18 153 806	185 716
Stadshypotek	4,24%	2028-06-30	18 153 806	185 716
Stadshypotek	2,47%	2026-07-07	18 153 805	185 716
			54 461 417	557 148

Långfristig del	17 968 090
Nästa års amortering av långfristig skuld	185 716
Lån som ska konverteras inom ett år	36 307 611
Kortfristig del	36 493 327
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	557 148
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 228 592
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,73%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	0	1 080
	Källskatt	0	15 873
	Övriga kortfristiga skulder	407	28 856
	<i>Summa Övriga skulder</i>	407	45 809
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	302 270	305 603
	Upplupna räntekostnader	370 607	417 827
	Övriga upplupna kostnader	15 000	110 249
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	687 877	833 679

Årsredovisningens innehåll har fastställts av styrelsen: Linköping 2026-04-09.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skogsvallen i Linköping

Org.nr 769636-4509

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skogsvallen i Linköping för räkenskapsåret 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 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 (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska

angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och 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 vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Linköping

Datum enligt digital signering

Fridolf Gustavsson
Auktoriserad revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Skogsvallen i Linköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Marinda Taberman

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 20:09:28



Anders Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-11 kl. 21:03:03



Jarl-Olof Vilhelm Tegin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 17:04:55



Niklas Alskog

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-12 kl. 09:39:51



Håkan Gustavsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 13:24:29



Åsa Carmesten

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 19:17:32



Fridolf Gustavsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 09:23:47



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Skogsvallen i Linköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Fridolf Gustavsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 09:28:13



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.