

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Skogen

716403-4501

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skogen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr).

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Skogen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 1987-06-09.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Värnamo.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Bor 1:222 i Värnamo som uppfördes 1987-88. Fastigheten består av 32 lägenheter Föreningen innehar marken med äganderätt.

Adress: Dansbanevägen 20-57, Bor

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, styrelseansvar, ohyra samt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

antal	rok	yta m ²
8	2	64
10	3	78
8	4	114
6	4	124

Total bostadsyta uppgår till 2 948 m².

Lägenhetsförråd finns till samtliga bostadslägenheter.

Medlemmarna har egna abonnemang för el- och vattenförbrukning samt renhållning.

Fastighetens tekniska status

Underhållsplan är upprättad för föreningens byggnader. Detta tillsammans med upprättandet av föreningens budget skall säkerställa att behövliga medel avsätts för det framtida underhållet.

Tidigare utfört underhåll

2016 byttes fläktar och ventilation ut. 2017 utfördes omfattande målnings- och snickeriarbeten. Ventilationskontroll utfördes 2022. Under 2022-2024 har elpannor bytts ut. 2024 iordningställdes ny parkeringsyta och balkonger renoverades.

Förvaltning

Den ekonomiska och administrativa förvaltningen har ombesörjts av AB Jönköpingsbostäder.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 43 medlemmar.

Upplåtelser och överlåtelse

32 bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har två överlåtelse skett. Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift om högst 2,5% av prisbasbeloppet enligt socialförsäkringsbalken (2010:110). Eventuell pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med högst 1% av prisbasbeloppet.

Styrelse och övriga funktionärer

Styrelsen från den ordinarie föreningsstämman 2025-03-20

Johan Åkesson	Ordförande
Johan Estberg	Ledamot
Iveta Novakova	Ledamot
Brendan Holden	Suppleant

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda styrelsemöten. Extra stämma för beslut om antagande av nya stadgar hölls 2025-04-26.

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen alternativt av två ledamöter i förening.

Revisorer

Jonas T Bernerson	Auktoriserad revisor	Ordinarie
Viktor Friberg	Auktoriserad revisor	Suppleant

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 947	1 826	1 690	1 667
Resultat efter finansiella poster	435	-667	-1 399	-77
Soliditet (%)	14,28	12,87	16,44	23,07
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	661	619	573	565
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99,37	99,32	99,48	99,39
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	4 328	3 913	4 017	4 122
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 328	3 913	4 017	4 122
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,71	4,81	4,79	2,21
Sparande per kvm (kr/kvm)	288	222	213	323
Räntekänslighet (%)	6,55	6,32	7,01	7,29
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	2	2	3	2
Driftkostnader (kr/kvm)	92	77	55	43

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2025 har 24 st pannbyten utförts. Tak har renoverats på två hus. Snickeri- och asfalteringsarbeten har utförts och investeringar har gjorts i föreningens lekpark. Energideklaration har upprättats.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	684 400	1 028 611	741 050	-667 035	1 787 026
Disposition av föregående års resultat:		-596 000	-71 035	667 035	0
Årets resultat				434 653	434 653
Belopp vid årets utgång	684 400	432 611	670 015	434 653	2 221 679

I enlighet med stadgarna skall avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen med ett belopp motsvarande minst 3 prisbasbelopp enligt socialförsäkringsbalken (2010:110).

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	670 014
årets vinst	434 653
	1 104 667
disponeras så att	
reservering sker till fond för yttre underhåll	434 653
i ny räkning överföres	670 014
	1 104 667

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 947 192	1 825 504
Övriga intäkter	3	12 429	12 543
		1 959 621	1 838 047
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4	-585 232	-1 462 924
Administrationskostnader	5	-101 666	-90 724
Löner och ersättningar	6	-114 700	-111 953
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-282 859	-300 000
		-1 084 457	-1 965 601
Rörelseresultat		875 164	-127 554
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 272	22 899
Räntekostnader och liknande resultatposter		-450 783	-562 380
		-440 511	-539 481
Resultat efter finansiella poster		434 653	-667 035
Årets resultat		434 653	-667 035

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	14 908 505	13 366 364
		14 908 505	13 366 364
Summa anläggningstillgångar		14 908 505	13 366 364
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		14 765	13 958
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		20 800	17 994
		35 565	31 952
<i>Kassa och bank</i>		614 905	485 237
Summa omsättningstillgångar		650 470	517 189
SUMMA TILLGÅNGAR		15 558 975	13 883 553

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

684 400

684 400

Fond för yttre underhåll

432 611

1 028 611

1 117 011

1 713 011

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

670 014

741 050

Årets resultat

434 653

-667 035

1 104 667

74 015

Summa eget kapital

2 221 678

1 787 026

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

8

4 500 000

0

Summa långfristiga skulder

4 500 000

0

Kortfristiga skulder

Fond för inre reparationer

9

273 242

313 880

Skulder till kreditinstitut

8

8 257 517

11 535 147

Leverantörsskulder

81 014

38 961

Aktuella skatteskulder

4 905

4 905

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

220 619

203 634

Summa kortfristiga skulder

8 837 297

12 096 527

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

15 558 975

13 883 553

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

434 653

-667 035

Justeringar för avskrivningar

282 859

300 000

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

717 512

-367 035

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-3 613

43 352

Förändring av leverantörsskulder

42 053

4 410

Förändring av kortfristiga skulder

-23 654

-70 274

Kassaflöde från den löpande verksamheten

732 298

-389 547

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-1 825 000

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-1 825 000

0

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån

1 545 000

0

Amortering av lån

-322 630

-307 964

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

1 222 370

-307 964

Årets kassaflöde

129 668

-697 511

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

485 237

1 182 748

Likvida medel vid årets slut

614 905

485 237

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3.

Vid övergången till BFNAR 2012:1 (K3) har inga poster räknats om.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande nyttjandeperiod tillämpas:

Komponent	År
Stommar och grund	120
VA, värme och el inkl stammar	30-50
Fasad	100
Balkonger	30
Tak	40-60
Fönster	40
Ventilation	20
Styr och övervakning	25

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Inre fond

Föreningen har en fond för inre underhåll. Från verksamhetsåret 2025 görs inga avsättningar.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Föreningens huvudsakliga intäkter. Se not 2 Årsavgifter och hyror.

Resultat efter finansiella poster

Föreningens resultat.

Soliditet (%)

Eget kapital dividerat med totala tillgångar, visar på långsiktig betalningsförmåga.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av föreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Genomsnittlig skuldränta, %

Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter, visar hur mycket årsavgifterna behöver höjas vid räntehöjning på lånen med en procentenhet.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten dras av respektive läggs till.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Driftskostnad per kvm (kr/kvm)

Årets driftskostnader dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. För definition av driftskostnad, se not 4 Fastighetskostnader.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 855 416	1 733 728
Internet	91 776	91 776
	1 947 192	1 825 504

Not 3 Övriga intäkter

	2025	2024
Överlåtelseavgifter	2 940	4 299
Pantsättningsavgift	0	2 244
Återbäring Länsförsäkringar	9 001	3 577
El kompensation	0	2 016
Övriga intäkter	488	407
	12 429	12 543

Not 4 Fastighetskostnader

	2025	2024
Driftskostnader		
El	6 123	7 231
Renhållning	6 673	11 189
Försäkring	97 228	70 336
Internet, TV	137 376	137 376
Förbrukningsmaterial	24 549	0
	271 949	226 132
Reparationer och underhåll	131 205	1 020 544
Reparation och underhåll inventarier	4 783	844
Övriga fastighetskostnader	25 375	15 396
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	151 920	151 920
Avsättning till inre reparationsfond	0	48 088
	0	48 088
	585 232	1 462 924

Not 5 Administrationskostnader

	2025	2024
Ekonomisk förvaltning	67 500	62 706
Revision	11 875	13 375
Övriga förvaltningskostnader	22 291	14 643
	101 666	90 724

Not 6 Löner och ersättningar

	2025	2024
Styrelsearvoden	88 200	85 950
Löner fastighetsskötsel	4 000	4 000
Arbetsgivaravgifter	22 500	22 003
	114 700	111 953

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	20 092 631	20 092 631
Inköp	1 825 000	0
Försäljningar/utrangeringar	-868 824	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 048 807	20 092 631
Ingående avskrivningar	-6 726 267	-6 426 267
Försäljningar/utrangeringar	868 824	
Årets avskrivningar	-282 859	-300 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 140 302	-6 726 267
Utgående redovisat värde	14 908 505	13 366 364
Taxeringsvärden byggnader	14 848 000	14 848 000
Taxeringsvärden mark	5 408 000	5 408 000
	20 256 000	20 256 000

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Bundet t.o.m.	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	2,85	2026-01-02	2 902 250	3 008 000
Stadshypotek	3,22	2028-12-01	4 550 000	4 600 000
Stadshypotek	2,85	2026-03-30	3 663 442	3 797 147
Stadshypotek	2,85	2026-01-30	120 000	130 000
Stadshypotek	3,00	2026-03-16	1 521 825	0
			12 757 517	11 535 147
Kortfristig del av långfristig skuld			8 257 517	11 535 147

Lån med villkorsändringsdag under nästkommande år samt nästa års amortering klassificeras som kortfristig skuld. Nästa års amortering uppgår till 338 864kr.

Not 9 Fond för inre reparationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående värde	313 880	306 756
Årets avsättning	0	48 088
Årets uttag	-40 638	-40 964
	273 242	313 880

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna drifts- och förvaltningskostnader	23 924	24 025
Förskottsbetalda avgifter	162 098	149 686
Upplupna räntekostnader	34 596	29 923
	220 618	203 634

Not Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.

	2025-12-31	2024-12-31
Pantbrev i fastigheten Bor 1:222	19 466 000	19 466 000
	19 466 000	19 466 000

Underskrifter

Årsredovisningen beslutades 2026-02-06

Underskriven den dag som framgår av respektive ledamots elektroniska underskrift

Johan Åkesson
Ordförande

Iveta Novakova

Johan Estberg

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

Jonas T Bernerson
Auktoriserad revisor