

ÅRSREDOVISNING

för

BRF Skogslyckan i Kungälv

Org.nr. 769612-8755

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- kassaflödesanalys	7
- noter	8
- underskrifter	10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Skogslyckan i Kungälv har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadsrättslägenheter med nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Äggosten 6 i Kungälvs kommun med adress Korpvägen 285-295 samt fastigheten Äggosten 32 i Kungälvs kommun med adress Lievägen 221-231. I respektive fastighet finns sex lägenheter med tillhörande förråd och biluppsamlingsplats. Den sammanlagda boarean utgör 879 kvm. Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. Föreningen har en underhållsplan.

Förvaltning

Förvaltningen av föreningen sköts av föreningens medlemmar genom styrelsen.

Styrelsen har förutom de löpande arbetsuppgifterna under året haft elva protokollförda möten inklusive konstitueringsmöte. Vår och höststädning har genomförts med god uppslutning.

Under året har föreningen haft ett avtal med TC service för klippning av deras gräsytor.

Föreningen har ingen anställd personal. Styrelsearvode har under året utgått med 38.000 kr exklusive arbetsgivaravgifter.

Föreningens avisering av månadsavgifter har utförts av styrelsens kassör Nathalie Herrera. För bokföreningen har föreningen anlitat Nordenhams Revisionsbyrå AB.

Föreningens säte är Kungälv

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under sommaren upptäcktes en fuktskada i utskjutande tak på Lievägen. Efter offertintag anlätades företaget Stora Tjänst AB som åtgärdade skadan.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen var vid årets början tolv. Antalet medlemmar var vid årets slut var tolv. Två medlemmar har flyttat och två nya har tillkommit.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	804 180	791 136	699 925	625 392
Resultat efter finansiella poster	52 091	45 425	62 134	27 280
Soliditet (%)	57,48	57,22	56,88	56,77
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	913	900	796	711
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,40	99,66	89,55	99,59
Skuldsättning (kr/kvm)	10 091	10 161	10 215	10 273
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	10 091	10 161	10 215	10 273
Sparande (kr/kvm)	118	109	164	88
Räntekänslighet (%)	11,02	11,28	12,83	14,44
Energikostnad (kr/kvm)	302	303	273	234

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 879 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 879 kvadratmeter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	11 331 128	0	749 735	0	102 060
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			30 461		-30 461
Årets resultat					52 091
Belopp vid årets utgång	11 331 128	0	780 196	0	123 690

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	71 599
Årets resultat	52 091
	<u>123 690</u>

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	30 461
Balanseras i ny räkning	93 229
	<u>123 690</u>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

BRF Skogslyckan i Kungälv

Org.nr. 769612-8755

RESULTATRÄKNING

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		804 180	791 136
Övriga rörelseintäkter		2 306	2 707
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		806 486	793 843
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	-531 924	-475 256
Personalkostnader		-8 121	-8 121
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-50 769	-50 769
Summa rörelsekostnader		-590 814	-534 146
Rörelseresultat		215 672	259 697
Finansiella poster			
Ränteintäkter		17 233	22 683
Räntekostnader och liknande resultatposter		-180 814	-236 955
Summa finansiella poster		-163 581	-214 272
Resultat efter finansiella poster		52 091	45 425
Resultat före skatt		52 091	45 425
Årets resultat		52 091	45 425

BALANSRÄKNING		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	20 041 853	20 092 622
Summa materiella anläggningstillgångar		20 041 853	20 092 622
Summa anläggningstillgångar		20 041 853	20 092 622
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		444	5 728
Övriga fordringar		0	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		37 324	56 663
Summa kortfristiga fordringar		37 768	62 392
Kassa och bank			
Kassa och bank	5	1 203 525	1 132 968
Summa kassa och bank		1 203 525	1 132 968
Summa omsättningstillgångar		1 241 293	1 195 360
SUMMA TILLGÅNGAR		21 283 146	21 287 982

BALANSRÄKNING

Not 2025-12-31 2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	11 331 128	11 331 128
Reparationsfond	780 196	749 735
Summa bundet eget kapital	12 111 324	12 080 863

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	71 599	56 635
Årets resultat	52 091	45 425
Summa fritt eget kapital	123 690	102 060

Summa eget kapital	12 235 014	12 182 923
--------------------	------------	------------

Långfristiga skulder

6

Övriga skulder till kreditinstitut	8 820 245	8 882 120
Summa långfristiga skulder	8 820 245	8 882 120

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	49 500	49 500
Leverantörsskulder	0	1 449
Skatteskulder	40 248	38 628
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	138 139	133 362
Summa kortfristiga skulder	227 887	222 939

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	21 283 146	21 287 982
--------------------------------	------------	------------

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		215 672	259 697
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		50 769	50 769
Erhållen ränta mm		17 233	22 683
Erlagd ränta		-180 814	-236 955
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		102 860	96 194
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		5 284	-5 728
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		19 340	-1 712
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-1 449	-13 939
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		6 397	-29 878
Kassaflöde från den löpande verksamheten		132 432	44 937
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-61 875	-49 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-61 875	-49 500
Förändring av likvida medel		70 557	-4 563
Likvida medel vid årets början		1 132 968	1 137 530
Likvida medel vid årets slut		1 203 525	1 132 968

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

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

*Materiella anläggningstillgångar*Tillämpade avskrivningstider:Antal år

Byggnader

200

Noter till resultaträkningen

Not 2 Övriga externa kostnader	2025	2024
Trädgård	8 566	15 780
El- och nätavgifter	30 179	36 883
Fjärrvärme	129 839	127 877
Vatten och avlopp	77 451	59 986
Medlemsavgift samfällighet	34 800	41 400
Sophämtning och städning	32 019	31 222
Reparation/underhåll av fastighet	61 760	0
Fastighetsavgift	20 688	19 560
Fastighetsförsäkring	24 990	28 617
Kabel-TV	24 207	27 010
Styrelsearvoden	38 000	38 000
Redovisning och revision	45 100	41 609
Övrigt	4 325	7 312
	<u>531 924</u>	<u>475 256</u>

Not 3 Styrelsearvoden	2025	2024
Styrelsearvoden	<u>38 000</u>	<u>38 000</u>
	38 000	38 000

Noter till balansräkningen

NOTER

Not 4	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	21 168 750	21 168 750
	Utgående anskaffningsvärden	21 168 750	21 168 750
	Ingående avskrivningar	-1 076 128	-1 025 359
	Årets avskrivningar	-50 769	-50 769
	Utgående avskrivningar	-1 126 897	-1 076 128
	Redovisat värde	20 041 853	20 092 622
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	4 680 000	4 680 000
	Byggnader	14 000 000	12 800 000
		18 680 000	17 480 000

Not 5	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Företagskonto	399 421	376 558
	Placeringskonto	4 103	31 410
	Fasträntekonto	800 000	725 000
		1 203 524	1 132 968

Not 6	Långfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Förfaller senare än 5 år	8 622 245	8 733 620
	Swedbank lån 2757215567, räntesats 2,419 %, ränteförändring 2026-03-28		
	Swedbank lån 2757215575, räntesats 2,620 %, ränteförändring 2026-09-25		

Övriga noter

Not 7	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar	9 930 000	9 930 000

NOTER

Not 8 Definition av nyckeltal

Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-19



Hanna Hansson

2026-03-23



Anders Carlsson

2026-03-23



Nathalie Herrera

2026-03-23

Min revisionsberättelse har lämnats den

24 mars 2026



Kerstin Nordenham Murby

Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Skogslyckan i Kungälv
Org.nr. 769612-8755

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Skogslyckan i Kungälv för år 2025. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard 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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

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 BRF Skogslyckan i Kungälv för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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.

Kungälv den 24 mars 2026



Kerstin Nordenham Murby
Auktoriserad revisor