



Årsredovisning 2025

HSB Brf Skogsglantan i Tyresö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Skogsglantan i Tyresö med säte i Stockholm org.nr. 769628-4574 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är en äkta 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 2014. Föreningens stadgar registrerades senast 2022-09-16.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Tyresö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
del av Näsby 4:1472	2015-01-01	2015

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Sensor försäkring Norden AB. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
36	garageplatser	1 005
86	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 622
42	p-platser	0
Totalt 164 objekt		7 627



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Conny Tidblom	Ordförande	2023-06-28	
Bo Avér	Ledamot	2024-09-11	2025-08-14
Bo Avér	Suppleant	2025-08-14	
Rolf Nordqvist	Ledamot	2025-08-14	
Eva Kelly	Ledamot	2024-09-11	
Cecilia Alm	Ledamot	2023-06-28	
Magnus Lönnving	Ledamot	2019-06-19	
Angelica Jakobsson	Ledamot	2020-06-29	2025-08-14
Joakim Sandin	Ledamot	2025-08-14	
Joakim Sandin	Suppleant	2024-09-11	2025-08-14
Göran Ehn	Suppleant	2025-08-14	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Eva Kelly, Bo Avér och Göran Ehn

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter, Conny Tidblom, Eva Kelly, Magnus Lönnving

Revisorer har varit: Hanna Westerberg med Eva Engberg som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Sonja Gustafson (sammankallande) och Marie-Louise Janryd, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-16. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har höjts 2025-01-01 3%, 2025-07-01 15%, 2026-01-01 3%

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Styrelsen bedömer underhållsplanen som aktuell.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-08-19.

Fastighetsbesiktning utfördes 2025-08-19 i enlighet med föreningens underhållsplan.

Under året har 2 bundna lån löpt ut, vilket medförde till en ränteökning. P.g.a. vårt ekonomiska läge tecknades även ett nytt lån på 3 000 000 kr vilket stabiliserade vårt ekonomiska läge.

Debitering av varmvatten har höjts från 63 kr/kvm till 80 kr/kvm samt från 80kr/kvm till 100kr/kvm.

Vi har återgått till att följa underhållsplanen vilket var möjligt efter avgiftshöjningar och nytt lån.



Byte av vattenmätare och leverantör från Brunata till Infometric. Med nya systemet kan alla följa sin egen förbrukning.

Elmätarna har försetts med starkare antenner.

Kontroll av värmepumpar utförd.

Energideklaration utförd.

Förvaltningsplanen har uppdaterats.

Städavtal har omförhandlats.

Informationsblad till medlemmarna startades och ger ut per kvartal.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2021	Spolning av stammar
2021	OVK, obligatorisk ventilationskontrol
2022	Installation av laddplatser för elbilar
2023	Omläggning av stencmjölsytor
2023	Byte av formbar leksand
2023	Härdning av betong

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

Årtal	Åtgärd
2025	Linjemarkering av parkeringsplatser
2025	Energideklaration
2025	Härdning av betong
2026	Omläggning av stencmjölsytor
2026	Byte av formbar leksand
2026	Målning av smidesräcke
2026	Stamspolning
2027	OVK besiktning
2027	Underhåll av sandlådor
2027	Underhåll av träpanerler
2027	Byte av dörrautomatik, underhåll
2027	OVK
2027	Styrning av datoriserade enheter
2027	Investera i solceller för framtidsäkring och energibesparing
2027	Gå över till gemensam el
2030	Byte av hisslinor

Medlemsinformation

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 140 och under året har det tillkommit 13 och avgått 16 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 137.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	220	167	226	226	286
Skuldsättning, kr/kvm	8 890	10 059	10 311	10 572	10 569
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	10 239	10 059	10 311	0	0
Räntekänslighet, %	11	12	14	15	15
Energikostnad, kr/kvm	189	211	177	168	150
Årsavgifter, kr/kvm	946	860	722	695	695
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	88	81	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	929	975	890	807	807
Nettoomsättning, tkr	7 041	6 428	5 796	5 475	5 486
Resultat efter finansiella poster, tkr	-412	-837	-421	-349	-78
Soliditet, %	73	74	73	73	73

*Garageyta ingår i total yta fr.o.m 2025, vilket påverkar jämförbarheten för vissa nyckeltal

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 594 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 220 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 3% from 1 januari 2026.

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	114 417 000	0	0	114 417 000
Upplåtelseavgifter, kr	75 003 000	0	0	75 003 000
Underhållsfond, kr	6 688 510	0	1 570 166	8 258 676
S:a bundet eget kapital, kr	196 108 510	0	1 570 166	197 678 676
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-6 622 952	-836 851	-1 570 166	-9 029 969
Årets resultat, kr	-836 851	836 851	-411 528	-411 528
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-7 459 803	0	-1 981 694	-9 441 497
S:a eget kapital, kr	188 648 707	0	-411 528	188 237 179

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 722 000 kr samt ianspråktagande skett med 151 834 kr

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	-7 459 803
Årets resultat, kr	-411 528
Reservation till underhållsfond, kr	-1 722 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	151 834
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-9 441 497

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-9 441 497
------------------------------------	-------------------

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	7 040 385	6 427 852
Övriga rörelseintäkter	Not 3	46 643	31 566
Summa Rörelseintäkter		7 087 028	6 459 418
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 312 699	-3 248 985
Övriga externa kostnader	Not 5	-127 214	-118 253
Personalkostnader	Not 6	-270 016	-189 257
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 896 884	-1 896 884
Summa Rörelsekostnader		-5 606 813	-5 453 380
Rörelseresultat		1 480 215	1 006 038
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	1 421	1 463
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 893 164	-1 844 352
Summa Finansiella poster		-1 891 743	-1 842 889
Resultat efter finansiella poster		-411 528	-836 851
Resultat före skatt		-411 528	-836 851
Årets resultat		-411 528	-836 851



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	253 454 400	255 351 284
Summa Materiella anläggningstillgångar		253 454 400	255 351 284
Summa Anläggningstillgångar		253 454 400	255 351 284

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		13 635	11 683
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	3 288 272	637 655
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	252 523	161 219
Summa Kortfristiga fordringar		3 554 430	810 557
Summa Omsättningstillgångar		3 554 430	810 557
Summa Tillgångar		257 008 830	256 161 842

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		189 420 000	189 420 000
Fond för yttre underhåll		8 258 676	6 688 510
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		197 678 676	196 108 510
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-9 029 969	-6 622 952
Årets resultat		-411 528	-836 851
<i>Summa Ansamlad förlust</i>		-9 441 497	-7 459 803
Summa Eget kapital		188 237 179	188 648 707

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	13 188 750	30 701 250
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		13 188 750	30 701 250
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	54 612 250	35 908 498
Leverantörsskulder		63 201	52 377
Skatteskulder		46 120	46 120
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	27 180	12 468
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	834 150	792 422
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		55 582 901	36 811 885
Summa Skulder		68 771 651	67 513 135
Summa Eget kapital och skulder		257 008 830	256 161 842

Kassaflödesanalys

2025-01-01

2025-12-31

2024-01-01

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 480 215	1 006 038
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 896 884	1 896 884
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 896 884	1 896 884
Erhållen ränta	1 421	1 463
Erlagd ränta	-1 884 885	-1 867 083
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 493 635	1 037 302
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	42 326	216 496
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	58 985	-121 762
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	101 312	94 734
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 594 947	1 132 036
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	1 191 252	-1 669 001
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 191 252	-1 669 001
Årets kassaflöde	2 786 199	-536 965
Likvida medel vid årets början	486 865	1 023 830
Likvida medel vid årets slut	3 273 064	486 865



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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. 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
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 996 654	5 416 320
	IMD vatten och el	269 948	242 490
	Bredband	247 680	247 680
	Hyror garage och parkeringsplatser	485 750	484 082
	Hyror övrigt	13 700	5 600
	Övriga primära intäkter	29 321	48 289
	Summa Bruttoomsättning	7 043 053	6 444 461
	Avgiftsbortfall	-19	-9
	Hyresbortfall	-1 650	-16 600
	Summa	-1 669	-16 609
	Summa Nettoomsättning	7 041 384	6 427 852

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	26 421	0
	Övriga sekundära intäkter	20 222	31 566
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	46 643	31 566
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-766 894	-868 671
	Snö och halk-bekämpning	-23 729	-30 646
	Reparationer	-274 048	-309 480
	Planerat underhåll	-151 834	-46 936
	Försäkringsskador	-69 636	-8 458
	El	-411 026	-379 362
	Uppvärmning	-511 750	-567 474
	Vatten	-522 181	-451 913
	Sophämtning	-190 182	-176 603
	Fastighetsförsäkring	-98 744	-125 811
	Kabel-TV och bredband	-234 343	-274 557
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-23 060	37 951
	Övriga driftkostnader	-35 272	-47 024
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 312 699	-3 248 985
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-3 567	-15 971
	Administrationskostnader	-31 514	-38 173
	Extern revision	-16 000	-15 000
	Konsultkostnader	-2 025	0
	Medlemsavgifter	-18 460	-18 460
	Föreningsverksamhet	-19 200	-16 014
	Övriga förvaltningskostnader	-36 448	-14 635
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-127 214	-118 253

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-11 460	0
	Övriga arvoden	-189 910	-146 400
	Sociala avgifter	-68 646	-42 857
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-270 016	-189 257
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 020	500
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	400	963
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	1 421	1 463
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 891 345	-1 842 784
	Övriga räntekostnader	-1 819	-1 568
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 893 164	-1 844 352

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	219 352 819	219 352 819
	Ingående anskaffningsvärde mark	50 517 181	50 517 181
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	696 754	696 754
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	270 566 754	270 566 754
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-15 215 470	-13 318 585
	Årets avskrivningar	-1 896 884	-1 896 884
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-17 112 354	-15 215 470
	<i>Utgående redovisat värde</i>	253 454 400	255 351 284
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	134 000 000	124 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 560 000	2 306 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	24 800 000	29 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	161 360 000	155 306 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	80 500 000	80 500 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	80 500 000	80 500 000
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 273 064	486 865
	Övriga fordringar	15 208	150 790
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 288 272	637 655
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	252 523	161 219
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	252 523	161 219

Not 12 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>
Nordea	2,56%	2027-06-16	13 188 750	0
Nordea	3,41%	2026-06-17	12 565 000	1 500 000
Swedbank	2,23%	2026-06-28	2 925 000	150 000
Swedbank	2,19%	2026-06-28	20 986 000	18 748
Swedbank	3,39%	2026-06-17	18 136 250	215 000
			67 801 000	1 883 748

Långfristig del	13 188 750
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	54 612 250
Kortfristig del	54 612 250
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 883 748
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	7 534 992
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,81%
Finns swap-avtal	Nej

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

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	2,56%	2027-06-16	13 188 750	0
Nordea	3,41%	2026-06-17	12 565 000	1 500 000
Swedbank	2,23%	2026-06-28	2 925 000	150 000
Swedbank	2,19%	2026-06-28	20 986 000	18 748
Swedbank	3,39%	2026-06-17	18 136 250	215 000
			67 801 000	1 883 748

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	54 612 250
Kortfristig del	54 612 250

Not 14 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	600	0
Momsskuld	661	3 207
Övriga kortfristiga skulder	25 919	9 261
<i>Summa Övriga skulder</i>	27 180	12 468

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	599 221	541 364
	Upplupna räntekostnader	22 889	14 610
	Övriga upplupna kostnader	212 040	236 448
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	834 150	792 422

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.

Styrelsen har fastställt årsredovisningen 2026-03-19.



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Skogsgläntan i Tyresö
Org.nr 769628-4574

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Skogsgläntan i Tyresö för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Skogsgläntan i Tyresös 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. 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 för LCE 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 för LCE 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Skogsgläntan i Tyresö 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. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB:s 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Sebastian Lexander
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Hanna Westerberg
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Skogsglantan i Tyresö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Conny Tidblom

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 17:18:37



Eva Kelly

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 07:51:00



Magnus Lönnving

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 07:55:25



Joakim Sandin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 16:02:11



Cecilia Alm

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 09:55:41



Rolf Nordqvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 12:06:26



Hanna Westerberg

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 12:32:59



Sebastian Lexander

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 17:19:11



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Skogsglantan i Tyresö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Hanna Westerberg

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 12:34:30



Sebastian Lexander

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 17:17:53



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.