

Årsredovisning
för
Brf Skogsglántan
769619-4138

Räkenskapsåret
2025

Styrelsen för Brf Skogsglantan 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). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Styrelsen

Styrelsen bestod under året 2025 av följande personer.
Ordinarie Ledamöter

Ordinarie	Daniel Zetterlund	Ordförande
	Tatjana Scott	Sekreterare
	Hans Bäckman	Kassör
	Masoomeh Ghasemi	Ledamot
	Christian Ölmin	Ledamot

Suppleanter	Katrin Wassdahl
	Cecilia Loord

Valberedning	Eva Engberg
	Fredrik Filipson Berg

Revisor	Ricardo Olivares
---------	------------------

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Anders Asp.
Lägenhetsförteckningen hanteras av Styrelsen och Anders Asp.

Allmänt

Föreningens firma är Skogsglantan Bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlemsrätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt, medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrätthavare.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60% bedriver kvalificerad verksamhet. Marken innehas med äganderätt.

Föreningens fastigheter, Harö 1 och Harö 2 bebyggdes 1961 och är belägna i Stockholms kommun. Föreningen förvärvade fastigheterna under 2009 för ombildning till bostadsrätt.

På fastigheterna finns 4 st bostadshus innehållande 54 lägenheter, varav 6 lägenheter är hyresrätter.
Dessutom finns 54 st p-platser med motorvärmare utanför fastigheterna.

Lägenhetsfördelning:

6 st 1 rum och kök, 45 m²

48 st 3 rum och kök, 75 m²

Föreningen har sitt säte i Farsta.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Nya verktyg till marks skötselrummet köptes in.

Vi har lackat om köksluckor och lådfronter till en av våra hyreslägenheter.

Vi höjde hyrorna parkeringsplatserna.

Vi har byt ut en balkongdörr i föreningen.

Vi hade 3 försäljningar under året.

Taket på miljöstugan målades om.

Nya lådor till sandleksaker köptes in vid 61 an.

Föreningen hade en vår och en höststädning.

Avsättning till yttre reparationsfond

Avsättning till fond för yttre underhåll skall göras enligt föreningens stadgar med minst 0,1% av fastighetens taxeringsvärde. Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10.

Föreningen har aktuell underhållsplan.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 868	2 718	2 587	2 416
Resultat efter finansiella poster	257	-339	-221	-803
Balansomslutning	46 527	46 347	46 944	48 938
Soliditet (%)	94	94	94	90
Kassalikviditet (%)	57	31	31	50
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	634	602	570	522
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	550	560	639	1 035
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	620	630	717	1 161
Sparande per kvm (kr/kvm)	198	40	74	0
Räntekänslighet (%)	1	1	1	3
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	249	280	257	292
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	76	76	71	74

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	34 878 000	19 561 901	283 506	-10 806 095	-339 050	43 578 262
Disposition av föregående års resultat:			100 000	-439 050	339 050	0
Årets resultat					256 754	256 754
Belopp vid årets utgång	34 878 000	19 561 901	383 506	-11 245 145	256 754	43 835 016

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-11 245 145
årets vinst	256 754
	-10 988 391

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	300 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-133 000
i ny räkning överföres	-11 155 391
	-10 988 391

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
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 868 401	2 718 027
Övriga rörelseintäkter		21 420	16 851
Summa rörelseintäkter		2 889 821	2 734 878
Rörelsekostnader			
Underhållskostnader	3	-147 283	-289 588
Driftskostnader	4	-1 617 301	-1 882 757
Övriga externa kostnader	5	-180 974	-182 975
Personalkostnader	6	-120 369	-124 454
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-508 354	-508 354
Summa rörelsekostnader		-2 574 281	-2 988 128
Rörelseresultat		315 540	-253 250
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 073	5 698
Räntekostnader och liknande resultatposter		-65 859	-91 498
Summa finansiella poster		-58 786	-85 800
Resultat efter finansiella poster		256 754	-339 050
Resultat före skatt		256 754	-339 050
Årets resultat		256 754	-339 050

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	43 676 644	44 038 873
Inventarier, verktyg och installationer	8	1 315 125	1 461 250
Summa materiella anläggningstillgångar		44 991 769	45 500 123
Summa anläggningstillgångar		44 991 769	45 500 123
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	7 490
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	61 604	45 583
Summa kortfristiga fordringar		61 604	53 073
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 473 976	793 638
Summa kassa och bank		1 473 976	793 638
Summa omsättningstillgångar		1 535 580	846 711
SUMMA TILLGÅNGAR		46 527 349	46 346 834

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		54 439 901	54 439 901
Fond för yttre underhåll		383 506	283 506
Summa bundet eget kapital		54 823 407	54 723 407
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-11 245 145	-10 806 096
Årets resultat		256 754	-339 050
Summa fritt eget kapital		-10 988 391	-11 145 146
Summa eget kapital		43 835 016	43 578 261
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	2 125 660	2 168 140
Leverantörsskulder		36 760	1 667
Skatteskulder		91 357	104 226
Övriga skulder		33 797	33 422
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	404 759	461 118
Summa kortfristiga skulder		2 692 333	2 768 573
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		46 527 349	46 346 834

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		256 754	-339 050
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		508 354	508 354
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		765 108	169 304
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		7 490	-7 490
Förändring av kortfristiga fordringar		-16 021	-4 305
Förändring av leverantörsskulder		35 093	-65 856
Förändring av kortfristiga skulder		-68 853	191 940
Kassaflöde från den löpande verksamheten		722 817	283 593
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-42 480	-299 998
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-42 480	-299 998
Årets kassaflöde		680 337	-16 405
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		793 638	810 043
Likvida medel vid årets slut		1 473 975	793 638

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	20-120 år
Om- och tillbyggnader före 2014	20- 50 år
Inventarier, verktyg och installationer	20 år

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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.

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 utranteringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens 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.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Rörelseintäkter

	2025	2024
Hysesintäkter bostäder	497 594	474 445
Hysesintäkter garage och p-platser	154 650	137 350
Övriga hyresintäkter	56 950	54 450
Avgifter bostäder	2 180 507	2 074 233
Hysesbortfall	-21 300	-22 450
Övriga ersättningar och intäkter	21 420	16 851
	2 889 821	2 734 879

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, abonnemang för tv, bredband.

Not 3 Underhållskostnader

	2025	2024
Löpande reparationer	147 283	289 588
	147 283	289 588

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	77 120	75 282
Yttre skötsel / Snöröjning	173 477	314 069
Fastighetsel	710 363	864 115
Vatten	251 689	217 757
Sophämtning / Grovsopor	166 628	179 321
Fastighetsförsäkring	96 948	91 554
Kabel.TV / Internet	43 690	50 019
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	97 386	90 640
	1 617 301	1 882 757

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Revisionsarvode	25 000	25 000
Övriga externa tjänster / kostnader	121 502	117 220
Övriga förvaltningskostnader	34 472	40 755
	180 974	182 975

Not 6 Personalkostnader

	2025	2024
Löner och andra ersättningar	89 000	92 246
Sociala kostnader och pensionskostnader	31 369	32 208
	120 369	124 454

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	48 772 055	48 772 055
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 772 055	48 772 055
Ingående avskrivningar	-4 733 182	-4 370 953
Årets avskrivningar	-362 229	-362 229
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 095 411	-4 733 182
Utgående redovisat värde	43 676 644	44 038 873
Taxeringsvärden byggnader	50 111 000	42 136 000
Taxeringsvärden mark	27 918 000	31 726 000
	78 029 000	73 862 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 152 775	3 152 775
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 152 775	3 152 775
Ingående avskrivningar	-1 691 525	-1 545 400
Årets avskrivningar	-146 125	-146 125
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 837 650	-1 691 525
Utgående redovisat värde	1 315 125	1 461 250

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetald försäkring	40 719	39 941
Övriga förutbetalda kostnader	13 049	5 642
	53 768	45 583

Not 10 Kortfristig skuld till kreditinstitut

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	3,15	2026-04-02	2 125 660	2 168 140
			2 125 660	2 168 140

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Uppl räntekostnad	16 368	21 200
Förskottsbetalda hyror / avgifter	209 484	254 205
Upplupna elavgifter	74 959	89 407
Övriga upplupna kostnader och föutbetalda intäkter	78 948	71 306
Beräknat arvode för revision	25 000	25 000
	404 759	461 118

Not 12 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	23 900 000	23 900 000
	23 900 000	23 900 000

Årsredovisningen beslutades den 22 april 2026

Farsta

Daniel Zetterlund
Ordförande

Hans Bäckman

Tatjana Scott

Christian Ölmin

Masoomeh Ghasemi

Min revisionsberättelse har lämnats

Ricardo Olivares
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

MASOOMEH GHASEMI

Styrelseledamot

Serienummer: adc6430b6dfea1[...]6657fc20aa9a3

IP: 78.66.xxx.xxx

2026-04-24 11:29:57 UTC



Daniel Alf Niklas Zetterlund

Ordförande

Serienummer: 76ab701bd3dafc[...]82763d11687a1

IP: 217.213.xxx.xxx

2026-04-24 15:03:15 UTC



Hans Göran Harry Bäckman

Styrelseledamot

Serienummer: 326455fd497dd5[...]49c31370426b2

IP: 83.233.xxx.xxx

2026-04-24 17:18:08 UTC



TATJANA SCOTT

Styrelseledamot

Serienummer: 3db805c06f73ee[...]46b8ee0107143

IP: 80.216.xxx.xxx

2026-04-25 18:53:39 UTC



CHRISTIAN ÖLMIN

Styrelseledamot

Serienummer: 9e24acdbc85187[...]380d8e7afb58e

IP: 94.191.xxx.xxx

2026-04-27 21:49:51 UTC



Ricardo Enrique Olivares

Auktoriserad revisor

Serienummer: 642bbb3daa7467[...]e754aedafbdb4

IP: 78.82.xxx.xxx

2026-04-28 03:29:31 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.