

Årsredovisning

för

Skogsljuset

769639-6584

Räkenskapsåret

2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Skogsljuset intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 20 maj 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Saltsjö-Boo den 20 maj 2026

Tzafrir Elkin

Styrelsen för Skogsljuset 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

Bostadsrättsföreningen Skogsljuset i Nacka kommun, bildades 2021 och registrerades hos Bolagsverket den 4 mars 2021. Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Nacka kommun.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2021-03-04 och kungjordes 2021-03-08.

Föreningens fastighet

Föreningen har uppfört på fastigheterna Nacka Velamsund 14:2, 14:53, 14:54, 14:60, 14:111-114 och 14:102-105, 22 lägenheter i parhusform, 10 lägenheter i radhusform, 5 minivillor samt 2 studios, totalt 39 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Inflyttning har skett etappvis med första inflyttning i juni 2023 under tiden som byggnation pågått fram till augusti 2024 då byggnationen färdigställts. Total boarea (BOA): 4562 kvm.

Lägenhetsfördelning;

22 st	Parhuslägenhet 2 810 kvm
10 st	Radhuslägenhet: 1 490 kvm
5 st	Minivilla, 210 kvm
2 st	Studio, 52 kvm

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade via Länsförsäkringar Älvsborg. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Entreprenaden blev godkänd på ett slutmöte den 19 oktober 2020. Garantitiden är fem år ”men är jämkad enligt överenskommelse” och löper fram till den 7 januari 2030. Garantibesiktning verkställdes inom två år från godkänd entreprenad.

Förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB gällande ekonomisk förvaltning.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie årsstämma den 21 maj 2025 haft följande sammansättning;

Ledamöter Tzafrir Elkin Ordförande
 Maria Carlsdotter Bergman
 Lucy Sandqvist
 Andreas Fernström
 Linnéa Carlsson

Suppleanter Michael Hoy
 Caroline Rutenberg

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.
Styrelsen har under året haft 7 protokollförda sammanträden.

Valberedning

Vid ordinarie stämma valdes följande personer in i valberedningen:

Elisabeth Changa
Adam Fernqvist Bergman
Walid Hussin Spasevski

Revisorer

Artur Kozak, Revis Sverige AB (tidigare Audema Revision)

Arvoden

Stämman beslöt att arvodet till styrelsen ska vara 39 000 kr plus sociala avgifter, fram till ordinarie stämma våren 2026. Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning.

Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr per kvadratmeter bostadsarea.

Underhållsplan

Föreningen har inte en aktuell underhållsplan. Föreningens fastighet är nybyggd och garantitid kvarstår fortfarande.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna registrerades av Bolagsverket den 27 januari 2020.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amortering av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift är fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första femton åren efter värdeåret 2020. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande en procent av taxeringsvärdet för lokaler.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret tillträdde en ny styrelse. I samband med detta entledigades byggstyrelsen och dess uppdrag avslutades.

Under året anlätade styrelsen juridisk rådgivning med anledning av oklarheter avseende slutbesiktning samt bristande eller ofullständig dokumentation kopplat till byggnationen.

Under året upptäcktes en vattenskada i en fastighet. Skadan bedömdes omfattas av gällande garanti och hantering av skadan pågår.

Under året tecknade föreningen avtal med ny teknisk förvaltare samt ny leverantör av snöröjning. Under året har radonmätning initierats i samtliga fastigheter.

Under året har trivselregler tagits fram för föreningen.

Under året har arbetsgrupper inrättats för att stödja styrelsens arbete i vissa frågor.

Under året har en brandskyddsplan tagits fram och regelbundna brandskyddsronder har införts. Under året har tilläggsavtal till upplåtelseavtal upprättats för tre bostadsrätter i föreningen.

Under året har styrelsen prövat och godkänt ett flertal ansökningar om ombyggnationer, såsom altaner och insynsskydd, i enlighet med gällande regler.

Under året har föreningen genomfört löpande underhåll och vissa förbättringsåtgärder. Bland annat har sandlådor tillhandahållits, parkeringar märkts upp inklusive skyltning på Åbroddsvägen 2.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 56 medlemmar. Under året har 13 medlemmar tillträtt samt 7 utträtt ur föreningen vid 9 överlåtelser.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023
Nettoomsättning	3 039	2 564	723
Resultat efter finansiella poster	-2 714	-672	-43
Soliditet (%)	78,7	77,3	98,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	631	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 830	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	12 830	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	-7	0	0
Räntekänslighet (%)	20,3	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	61	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100,0	0,0	0,0

Redovisade nyckeltal år 2023 avser när föreningen är under byggnation. Föreningens drift redovisas ej över resultaträkningen. Under år 2024 har föreningens fastighet färdigställts, ekonomisk avstämning skett och från och med 1 september 2024 har föreningen svarat för driften. Eftersom föreningens drift ej redovisas för ett helt räkenskapsår samt varit i uppstartsskede utelämnas vissa nyckeltal, enligt BFNAR 2023:1, som ej anses tillämpliga och rättvisande det första färdigställandeåret.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten - väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning vid förlust

Föreningens underskott beror på avskrivningskostnader om 2 682 569 kr vilket har kostnadsförts under året. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnad och posten påverkar inte föreningens likviditet. Styrelsen bedömer att förlusten inte påverkar föreningens möjligheter att finansiera framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	221 865 000	0	-129 861	-672 273	221 062 866
Disposition av föregående års resultat:		45 745	-718 018	672 273	0
Årets resultat				-2 714 424	-2 714 424
Belopp vid årets utgång	221 865 000	45 745	-847 879	-2 714 424	218 348 442

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-847 879
årets förlust	-2 714 424
	-3 562 303
behandlas så att	
Avsättning till fond för yttre underhåll	45 745
i ny räkning överföres	-3 608 048
	-3 562 303

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

Nettoomsättning	2	3 012 212	2 563 780
Övriga rörelseintäkter		83 486	56 940
Summa rörelseintäkter		3 095 698	2 620 720

Rörelsens kostnader

Driftskostnader	3	-567 430	-153 811
Övriga externa kostnader	4	-220 350	-1 654 304
Personalkostnader	5	-51 254	0
Avskrivningar		-2 682 569	-896 639
Summa rörelsekostnader		-3 521 603	-2 704 754

Resultat före finansiella poster

-425 905

-84 034

Finansiella poster

Ränteintäkter		1 451	1
Räntekostnader på fastighetslån		-2 044 870	-588 240
Räntekostnader och liknande resultatposter		-245 100	0
Summa finansiella poster		-2 288 519	-588 239

Resultat efter finansiella poster

-2 714 424

-672 273

Årets resultat

-2 714 424

-672 273

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	6		
Byggnad		206 818 340	209 500 909
Mark		70 171 452	70 171 452
Summa materiella anläggningstillgångar		276 989 792	279 672 361
Summa anläggningstillgångar		276 989 792	279 672 361
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		133 180	167 943
Övriga fordringar		1 280	4 514 951
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	42 130	311 213
Avräkningskonto förvaltare		334 912	103 261
Summa kortfristiga fordringar		511 502	5 097 368
<i>Kassa och bank</i>		0	1 385 533
Summa omsättningstillgångar		511 502	6 482 901
SUMMA TILLGÅNGAR		277 501 294	286 155 262

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		221 865 000	221 865 000
Fond för yttre underhåll		45 745	0
Summa bundet eget kapital		221 910 745	221 865 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-847 879	-129 861
Årets resultat		-2 714 424	-672 273
Summa fritt eget kapital		-3 562 303	-802 134
Summa eget kapital		218 348 442	221 062 866
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	38 627 760	0
Summa långfristiga skulder		38 627 760	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	19 902 120	0
Förskott från kunder		49 064	204 866
Leverantörsskulder		21 040	14 781
Aktuella skatteskulder		-2	413 973
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	552 870	64 458 776
Summa kortfristiga skulder		20 525 092	65 092 396
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		277 501 294	286 155 262

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-2 714 424	-672 273
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 682 569	896 639
Erlagd ränta		-1 701 730	0
Betald inkomstskatt		-413 975	413 973
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-2 147 560	638 339
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		34 763	-99 371
Förändring av kortfristiga fordringar		747 798	-4 117 700
Förändring av leverantörsskulder		6 259	-1 522 284
Förändring av kortfristiga skulder		-38 422 903	55 801 705
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-39 781 643	50 700 689
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-166 222 925
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		0	421 620
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-165 801 305
Finansieringsverksamheten			
Inbetalda insatser		0	112 824 500
Upptagna lån		38 627 760	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		38 627 760	112 824 500
Årets kassaflöde		-1 153 883	-2 276 116
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 488 794	3 764 910
Likvida medel vid årets slut		334 911	1 488 794

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR (2023:1) om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningarnas årsredovisningar.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll görs enligt stadgar.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentavskrivning tillämpas från och med den 1 november 2019.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Tillämpade avskrivningstider:

Stomme och grund	120 år
Stammar, värme, sanitet (VS)	60 år
El	60 år
Fasad	60 år
Fönster	60 år
Inre UH (BRH:s ansvar)	120 år
Inre UH (BRF:s ansvar)	30 år
Yttertak	40 år
Restpost övrigt	120 år

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 877 457	2 563 780
Årsavgifter reducering	-68 825	0
Vatten, ej moms	202 440	0
Betalningspåminnelse	1 140	0
	3 012 212	2 563 780

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Material att vidarefakturera	26 425	52 188
Fastighetsskötsel grundavtal	2 330	0
Trädgårdsskötsel extradeb	6 250	0
Snöröjning/sandning	32 337	9 271
Radonmätning	14 625	0
Reparationer	38 157	0
Fastighetsel	29 771	10 991
Vatten- och avlopp	249 561	18 903
Avfallshantering	89 811	36 946
Fastighetsförsäkring	78 163	25 512
	567 430	153 811

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Förbrukningsinventarier	20 336	0
Datorprogram	1 200	0
Förbrukningsmaterial	7 716	0
Kreditupplysning	2 825	0
Inkasso- och KFM-avgifter	243	0
Hemsida	619	0
Föreningsstämma/medlemsmöten	1 120	0
Kostnader för styrelsemöten	880	0
Ek förvaltning grundavtal	58 819	0
Tekn. förvaltning	9 366	0
Avgifter Bolagsverket	900	0
Bankkostnader	3 486	3 536
Juridisk konsultation	77 626	0
Övriga externa tjänster	4 163	1 625 211
Medlem/föreningsavg, avdragsg	5 510	0
Övr ext kostnader, ej avdrag	0	2 568
Rest/förseningsavgifter	60	0
Revisionsarvode	24 750	0
Postbefordran	731	0
Övriga förvaltningskostnader	0	22 988
	220 350	1 654 303

Not 5 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	39 000	0
Sociala avgifter på arvoden	12 254	0
	51 254	0

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	280 569 000	75 015 488
Inköp	0	166 222 925
Omklassificeringar	0	39 330 587
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	280 569 000	280 569 000
Ingående avskrivningar	-896 639	0
Årets avskrivningar	-2 682 569	-896 639
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 579 208	-896 639
Utgående redovisat värde	276 989 792	279 672 361
Bokfört värde byggnader	206 818 340	209 500 909
Bokfört värde mark	70 171 452	70 171 452
	276 989 792	279 672 361

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsförsäkring	19 677	0
Fastighetsskötsel	1 664	0
Föreningskostnader	2 375	0
Medlemskap i branschorganisation	4 960	0
Ekonomisk förvaltning	13 454	0
Övriga kortfristiga skulder	0	311 213
	42 130	311 213

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Swedbank	3,10	2026-04-24	19 509 960	0
Swedbank	3,11	2028-04-25	19 509 960	0
Swedbank	3,05	2027-04-23	19 509 960	0
			58 529 880	0
Kortfristig del av långfristig skuld			19 902 120	0

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

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering på långfristiga lån: 392 160 kr

Lån som förfaller inom ett år: 19 509 960 kr

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Revisorsarvode	20 000	0
Förutbetalda avgifter/hyror	240 145	103 261
Trädgårdsskötsel	6 250	0
Juridisk konsultation	15 188	0
Vatten	22 982	0
Avfallshantering	8 344	0
Snöröjning	20 571	0
El	2 528	0
Styrelsearvode	39 000	0
Sociala avgifter	12 254	0
Upplupna räntekostnader	165 607	2 500 020
Upplupna kostnader hänförligt till byggnation	0	60 865 000
Övriga upplupna kostnader	0	990 495
	552 869	64 458 776

Not 10 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	57 219 000	0
	57 219 000	0

Årsredovisningen har beslutats den 13 maj 2026.

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

Nacka, den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Tzafrir Elkin
Ordförande

Maria Carlsdotter Bergman

Lucy Sandqvist

Linnéa Carlsson

Andreas Fernström

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

Artur Kozak
Revisor
Revise Sverige AB (tidigare Audema Revision)

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2025_BRF_Skogsljuset.pdf

Kvittensen skapad: 2026-05-19 13:35:06

Dokumentet är undertecknat av:

 ANDREAS TORBJÖRN HENRIK FERNSTRÖM (19810119XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-13 18:31:13
 Artur Kozak (19791215XXXX) Revisor	2026-05-19 13:35:05
 LINNÉA CARLSSON (19860429XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-18 08:57:10
 LUCY SANDQVIST (19770710XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-19 12:41:31
 Tzafrir Shimshon Elkin (19710920XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-13 18:26:34
 ELIN MARIA CARLSDOTTER BERGMAN (19870724XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-18 14:36:32



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2025_BRF_Skogsljuset.pdf (8123509 byte)

ED0DCC16152284E0D0BD3CE9FEB85C3A4675FBB439F10653ACACACDD38033A92A4B8E8BAC8A27C0A7CEA
9DA996A4790BAA042239070A14B51C66822407E642FA

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summera support