

Årsredovisning
för
Brf Skogsgläntan i Köping
778500-2325

Räkenskapsåret
2025



Byrå: LR Redovisning & Revision Arboga AB

Guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebar alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Nyckeltal för bostadsrättsföreningar så tolkar du dem

Skuldsättning

- * 0 - 8 000 kr/kvm, är en bra siffra.
- * 15 000 kr/kvm, se upp om siffran överstiger.

Skuldsättning per kvadratmeter eller per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt är nyckeltalen som visar hur belånad föreningen är. I det första fallet räknas alla ytor som ger föreningen intäkter in i kvadratsumman också till exempel hyresrätter och affärslokaler. I det andra räknas endast ytan i föreningens bostadsrätter. Ju lägre siffra desto bättre.

”Mycket handlar också om skicket på fastigheten. För nyproduktion eller en äldre förening som nyligen har genomfört stora underhåll till exempel stambyte, takomläggning och dränering går det att acceptera en lite högre skuldsättning. Detsamma gäller om föreningen har dolda tillgångar i hyresrätter, som kan säljas av i ett senare skede”.

Sparande per kvadratmeter

- * Över 200kr/kvm, är en bra siffra.
- * Under 120 kr/kvm, bör du se upp.

Sparande per kvadratmeter ger en bild av föreningens förmåga att klara framtida underhållsbehov eller kostnadsökningar. För att få fram det nyckeltalet delar man föreningens justerade resultat under ett år med dess totala yta (boytor och lokaler). Ju högre siffra desto bättre.

Avskrivningar, alltså fastigheternas värdeminskning, tas inte med i beräkningen. En förening som visar ett minusresultat på sista raden kan därför ändå visa plus i sitt sparande per kvadratmeter.

”Det är bra att komma ihåg att föreningar också kan spara genom att amortera på sina lån, men att den typen av sparande inte syns i nyckeltalet”.

Räntekänslighet

- * 0 - 5 %, i avgiftsökning, om räntan stiger med 1 procentenhet är en bra siffra.
- * Mer än 10 %, i avgiftsökning, om räntan stiger med 1 procentenhet bör du se upp.

Räntekänslighet mäts i hur många procent årsavgifterna skulle behöva höjas om räntan på föreningens lån stiger med 1 procentenhet. Ju lägre siffra desto bättre.

”Det finns tyvärr föreningar där avgifterna inte har justerats upp över tid, trots att det borde ha gjorts både på grund av inflationen och för att kunna amortera mer på föreningens lån. I sådana fall kan det bli tal om rejäla avgiftshöjningar om räntorna går upp”.

Energikostnad per kvadratmeter

* Cirka 200 kr/kvm, är en normal siffra i dagsläget.

Energikostnad per kvadratmeter fås fram genom att dela föreningens totala energikostnad under ett år med dess totala yta (boytor och lokaler). I energikostnaden ingår föreningens kostnader för uppvärmning, el och vatten. Ju lägre siffra desto bättre.

”Den här siffran kan svänga en del, beroende på energipriserna. För föreningar med hög förbrukning kan det bli tal om relativt dyra åtgärder för att minska energiläckaget och kostnaden, till exempel att byta isolering, fönster eller fasaden”.

Årsavgiften per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

* 500 - 800 kr/kvm, och år är en vanlig siffra.

* Över 1 000 kr/kvm, och år bör du se upp.

Det här nyckeltalet visar hur mycket i avgift du får betala till föreningen för varje kvadratmeter av din bostadsrätt, per år. En lägre siffra är ofta bättre för dig, men inte alltid.

”Också här är skicket på föreningens fastigheter av betydelse för bedömningen. Dessutom kan geografi spela stor roll. I till exempel Stockholm är det vanligare att brf:er också har hyresintäkter och därför kan ha lägre avgifter.”

”Oftast är det så klart bra och attraktivt för dig som bostadsrättsköpare med en låg årsavgift. Men sedan finns också det tidigare nämnda problemet med föreningar där avgifterna hållits onaturligt låga, på bekostnad av underhållet. Lägst behöver därför inte alltid vara bäst”.

”Det man vill undvika är brf:er där avgiftsnivåerna ligger för nära hyran på en lägenhet med likvärdig storlek och standard i samma område. Då faller liksom idén med att ta ett lån och köpa en bostadsrätt”.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Förutom månadsavgifter från sina medlemmar kan en bostadsrättsförening ha rörelseintäkter i form av hyra från exempelvis affärslokaler, hyresrätter och parkeringsplatser i föreningens fastighet.

”Det kan vara bra att ha en mix av olika intäkter, då avkastningen ofta är högre på hyresytorna. Samtidigt är det vanligt bland brf:er och inte konstigt eller ett varningstecken att årsavgifterna är den enda intäkten, och alltså utgör 100 procent av rörelseintäkterna”.

”I vissa fall kan också affärslokaler medföra risker. Om det handlar om en enda stor lokal, som är uthyrd till exempelvis en restaurang och ger en betydande intäkt till föreningen, kan det bli jobbigt om restaurangen sedan lägger ner”.

Styrelsen för Brf Skogsglantan i Köping 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

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)
Fastigheten innehas med tomträtt.

Föreningen har sitt säte i Köping.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Vald till
Roger Nyman	Ordförande	2026
Anette Björnfot	Ledamot	2026
Inga-Lisa Wretman	Ledamot	2026
Elias Zarins	Ledamot	2026
Ingemar Thomasson	Ledamot	2027
Stig Fredriksson	Ledamot	2027
Jimmy Bladh	Suppleant	2026
Arzu Hajiyeva	Suppleant	2026

Revisorer

Ordinarie revisorer

Namn	Byrå	Vald till
Lisa Borgert Isaks	LR Revision Mora AB	2026
Karl Viborg	Föreningsrevisor	2026

Valberedning

Namn	Roll	Vald till
Eva Söderberg		2026
Marjo Lohikoski		2026
Annica Sundh		2026
Jan Hellberg		2026

Fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Skogsbrynet 1, 2, 3 och 4 i Köpings kommun. På tomterna har uppförts 12st bostadshus med 263st lägenheter och 25 lokaler, 8st garagebyggnader samt parkeringsplatser. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i IF Skadeförsäkring. Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget bekostas kollektivt av föreningen.



Underhåll

Föreningen arbetar sedan 2021 mot en antagen underhållsplan som sträcker sig 30år framåt i tiden.

Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta
	Lägenheter	
19st	1 rum och kök	
70st	2 rum och kök	
147st	3 rum och kök	
24st	4 rum och kök	
3st	5 rum och kök	
		20.260,0m2
	Lokaler, garage och parkeringsplatser	
25st	Lokaler	433,8m2
94st	Garageplatser	
251st	Parkeringsplatser	

262st lägenheter är upplåtna med bostadsrätt och en lägenhet är upplåten till områdeskontor. Bostadshusen är uppförda 1967-1969.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av LR Redovisning & Revision Arboga AB enligt avtal. Fastighetsskötsel och viss administration av föreningen.

Medlemsinformation

Årsavgiften för bostadsrätterna höjdes med 8% den 1 april 2025. Hyran för förråd och lokaler höjdes med motsvarande. Hyran för parkeringsplats höjdes till 150kr. Inga avgiftshöjningar är planerade för 2026.

Under året har ett medlemsmöte anordnats. Mötena är mycket uppskattade och ger tillfälle för medlemmar att ställa frågor till styrelsen och sinsemellan få möjligheter att utbyta idéer och tankar. Styrelsen får även en möjlighet att berätta om vad som görs i området i stort, men även informera lite mer i detalj om underhållsplan, ekonomi, föreningens utveckling och framtid. Fler medlemsmöten planeras för 2026.

Inga stora underhållsåtgärder eller investeringar har gjorts under året då fokus legat på kostnadskontroll och sparande inför åtgärder som ligger i plan.

Skatteverket har under året gått ut med besked om att det från 1 oktober 2026 ska införas 25% moms på parkeringar och garageplatser som hyrs ut av föreningen till medlemmarna.

Föreningens ekonomi

Flerårsöversikt (Kr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	16 460 890	15 551 521	14 482 863	13 486 186	13 519 781
Resultat efter finansiella poster	3 181 684	2 345 120	399 169	494 396	786 319
Soliditet (%)	38	33	27	26	25
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	733	692	640	593	593
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	818	912	939	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	835	931	931	968	996
Sparande per kvm (kr/kvm)	259	212	140	0	0
Räntekänslighet (%)	1	1	1	0	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	233	227	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	90	88	0	0	0
Saldo yttre reparationsfond	2 093 373	1 793 373	1 493 373	1 006 373	772 123
Reservering yttre reparationsfond	300 000	300 000	300 000	487 000	487 000

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	287 261	1 793 373	6 214 818	2 345 120	10 640 572
Disposition av föregående års resultat:			2 345 120	-2 345 120	0
Avsättning till fond för yttre underhåll		300 000	-300 000		0
Årets resultat				3 181 683	3 181 683
Belopp vid årets utgång	287 261	2 093 373	8 259 938	3 181 683	13 822 255

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	8 259 938
Reservering till yttre underhållsfond enligt stadgar	-405 000
årets vinst	3 181 683
	11 036 621

disponeras så att	
i ny räkning överföres	11 036 621
	11 036 621

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	3	16 460 890	15 551 521
Övriga intäkter		94 406	337 883
		16 555 296	15 889 404
Rörelsens kostnader			
Reparationer/underhåll	4	-1 170 744	-1 184 763
Fastighetsavgift/skatt		-428 340	-364 300
Driftskostnader	5	-5 793 390	-5 671 255
Övriga kostnader	6	-1 554 832	-1 746 408
Personalkostnader	7, 8	-1 637 673	-1 636 073
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 060 511	-2 060 510
		-12 645 490	-12 663 309
Rörelseresultat		3 909 806	3 226 095
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 705	2 126
Räntekostnader och liknande resultatposter		-729 827	-883 101
		-728 122	-880 975
Resultat efter finansiella poster		3 181 684	2 345 120
Resultat före skatt		3 181 684	2 345 120
Årets resultat		3 181 683	2 345 120

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	24 809 624	26 870 135
Inventarier, verktyg och installationer	10	0	0
		24 809 624	26 870 135
Summa anläggningstillgångar		24 809 624	26 870 135
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		2 922 012	151 747
Övriga fordringar		27 622	88 821
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		186 509	158 805
		3 136 143	399 373
<i>Kassa och bank</i>		8 029 837	4 731 837
Summa omsättningstillgångar		11 165 980	5 131 210
SUMMA TILLGÅNGAR		35 975 604	32 001 345

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

287 261

287 261

Fond för yttre underhåll

2 093 373

1 793 373

2 380 634

2 080 634

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

8 259 938

6 214 819

Årets resultat

3 181 683

2 345 120

11 441 621

8 559 939

Summa eget kapital

13 822 255

10 640 573

Långfristiga skulder

11

Skulder till kreditinstitut

13

14 458 668

1 952 573

Summa långfristiga skulder

14 458 668

1 952 573

Kortfristiga skulder

11

Skulder till kreditinstitut

2 466 386

16 922 649

Förskott från kunder

59 272

53 500

Leverantörsskulder

484 360

677 538

Övriga skulder

183 840

169 715

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14

4 500 823

1 584 797

Summa kortfristiga skulder

7 694 681

19 408 199

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

35 975 604

32 001 345

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		3 909 805	3 226 094
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	15	2 060 511	2 060 510
Erhållen ränta		1 705	2 126
Erlagd ränta		-729 827	-883 101
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		5 242 194	4 405 629
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-2 770 265	-12 907
Förändring av kortfristiga fordringar		33 495	171 158
Förändring av leverantörsskulder		-193 178	-421 549
Förändring av kortfristiga skulder		2 939 991	67 844
Kassaflöde från den löpande verksamheten		5 252 237	4 210 175
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-1 954 237	-562 899
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 954 237	-562 899
Årets kassaflöde		3 298 000	3 647 276
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		4 731 837	1 084 560
Likvida medel vid årets slut		8 029 837	4 731 836

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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 bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

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

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

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

Materiella anläggningstillgångar

Stomme och grund	1,00%
Stomkompletteringar/innerväggar	2,00%
Värme, sanitet	2,00%
El	2,50%
Inre ytskikt	6,67%
Fasad	2,00%
Fönster	2,00%
Köksinredning	3,33%
Yttertak	2,50%
Ventilation	4,00%
Styr- och övervakningssystem	6,67%
Övrigt	2,00%
Markanläggningar	10,00%
Maskingarage	4,00%
Cykelgarage	10,00%
Uteplatser	10,00%

Komponentindelning

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

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Kassaflödesanalys

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

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

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

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 utrangeringar 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 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	58 506 000	58 506 000
	58 506 000	58 506 000

Not 3 Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	14 845 250	14 016 162
Hyror lokaler	132 900	130 993
Hyror garage och parkeringsplatser	819 950	732 855
Hyra trapphusförråd	30 150	35 767
Överlåtelseavgift	20 580	24 700
Pantsättningsavgift	7 350	6 146
Bredband	597 840	595 779
Övrigt	6 870	9 119
	16 460 890	15 551 521

I föreningens årsavgifter ingår värme och vatten.

Not 4 Reparationer/underhåll

	2025	2024
Fastighetsunderhåll, utvändigt	288 511	0
Fastighetsunderhåll, invändigt	38 254	4 641
Fastighetsskötsel, material, övrigt	25 704	
Entré och trapphus	11 690	57 972
Lägenheter, underhåll	130 645	404 800
Undercentraler, värme, vatten och ventilation	49 775	221 780
Tvättstugor	66 149	55 239
Städning	427 189	424 743
Asfaltsytor, underhåll	124 199	0
Grönytor, underhåll	8 628	15 588
	1 170 744	1 184 763

Not 5 Driftskostnader

	2025	2024
Elektricitet	664 928	666 491
Fjärrvärme	2 611 432	2 660 235
Vatten	1 538 995	1 373 633
Renhållning o städning	139 550	146 774
Sophantering	446 909	455 873
Fastighetsförsäkring	391 576	368 249
	5 793 390	5 671 255

Not 6 Övriga kostnader

	2025	2024
Bevakning och parkeringskontroll	60 447	85 432
Förbrukningsinventarier	5 300	43 252
Förbrukningsmaterial	4 829	133 234
Reparation och underhåll msk/inv	190 823	169 173
Drivmedel	47 370	43 030
Skatt & Försäkring fordon	14 076	18 911
Telefon	12 875	15 067
Revision	38 875	37 500
Redovisningstjänster	185 156	302 133
Bankkostnader	12 436	11 714
Kabel-Tv abonnemang	797 266	819 545
Övrigt	185 379	67 417
	1 554 832	1 746 408

Not 7 Medelantalet anställda

	2025	2024
Medelantalet anställda	3	3

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2025	2024
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	160 000	160 000
Övriga arvoden	8 500	8 500
Övriga anställda	872 375	857 828
Uttagsbeskattning	251 820	264 900
	1 292 695	1 291 228
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	344 978	344 845
	344 978	344 845
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	1 637 673	1 636 073

Not 9 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	90 334 531	90 334 531
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	90 334 531	90 334 531
Ingående avskrivningar	-63 464 396	-61 403 886
Årets avskrivningar	-2 060 511	-2 060 510
Utgående ackumulerade avskrivningar	-65 524 907	-63 464 396
Utgående redovisat värde	24 809 624	26 870 135
Taxeringsvärden byggnader	105 818 000	89 283 000
Taxeringsvärden mark	28 716 000	22 187 000
	134 534 000	111 470 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 626 790	2 626 790
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 626 790	2 626 790
Ingående avskrivningar	-2 626 790	-2 626 790
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 626 790	-2 626 790
Utgående redovisat värde	0	0

Not 11 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 16.920.985 kronor (18.875.222kr) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	14 458 668	1 952 573
	14 458 668	1 952 573
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	2 462 317	16 922 649
	2 462 317	16 922 649

Not 12 Checkräkningskredit

	2025-12-31	2024-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	6 000 000	6 000 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

Not 13 Fastighetslån

Låneinstitut	Ränta %	Bundet till	Ingående skuld	Årets amortering	Utgående skuld
Stadshypotek, 243759	2,990	2028-06-01	3 304 200	1 099 600	2 204 600
Stadshypotek, 243760	2,990	2028-06-01	2 174 820	56 034	2 118 786
Stadshypotek, 244594	2,930	2028-09-01	3 506 630	103 376	3 403 254
Stadshypotek, 243761	2,990	2028-06-01	2 942 570	503 282	2 439 288
Stadshypotek, 243762	2,990	2028-06-01	1 800 974	59 554	1 741 420
Stadshypotek, 236459	4,670	2026-06-30	1 991 366	38 793	1 952 573
Stadshypotek, 244595	2,930	2028-09-01	3 154 662	93 598	3 061 064
			18 875 222	1 954 237	16 920 985

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna semesterlöner	132 165	67 877
Beräknade upplupna sociala avgifter	41 526	21 326
Upplupna räntekostnader	53 252	76 824
Förutbetalda månadsavgifter	4 186 928	1 310 698
Övriga upplupna kostnader	86 952	108 073
	4 500 823	1 584 798

Not 15 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivningar	2 060 511	2 060 510
	2 060 511	2 060 510

Årsredovisningen beslutades den 1 april 2026

Köping

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Roger Nyman
Ordförande

Anette Björnfot

Stig Lennart Fredriksson

Inga-Lisa Wretman

Elias Zarins

Tord Ingemar Thomasson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Lisa Borgert Isaks
Auktoriserad revisor

Karl Viborg
Föreningsvald revisor

Denna årsredovisning har signerats digitalt

Signeringarna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

Originalalets dokumentinformation

Filnamn: Årsredovisning Brf Skogsglántan i Köping för 20250101-20251231.pdf
Checksumma: c5c4a7f643bc297661dc525e0a1df5dbe7f15041a4791ee2342dafbbc33bf748
Skickad: 2026-04-15 kl 17:04

Underskrift av årsredovisningen



Digitalt signerad av: ANETTE BJÖRNFOT
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-04-16 kl 06:31



Digitalt signerad av: Roger Nyman
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-04-16 kl 13:28



Digitalt signerad av: INGEMAR THOMASSON
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-04-16 kl 19:01



Digitalt signerad av: Harry Elias Zarins
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-04-16 kl 21:56



Digitalt signerad av: STIG FREDRIKSSON
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-04-16 kl 23:02



Digitalt signerad av: Inga-Lisa Margareta Wretman
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-04-17 kl 09:02



Digitalt signerad av: Lisa Maria Victoria Borgert Isaks
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-04-17 kl 11:26



Digitalt signerad av: KARL VIBORG
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-04-17 kl 20:21

Signaturinformation

- Detta dokument har signerats digitalt genom Accountec Byråportal. För att verifiera dokumentets äkthet kan det öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.
- Alla digitala signaturer är bifogade i sin helhet och kan verifieras genom Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av bifogade filer.
- Identifiering har gjorts med BankID, som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation. Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skogsläntan i Köping
Org.nr 778500-2325

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skogsläntan i Köping för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den föreningsvalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 de 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. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) 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 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.

Den föreningsvalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Skogsglantan i Köping för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 vi 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 vår 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.

Mora den 17 april 2026

Lisa Borgert Isaks
Auktoriserad revisor

Karl Viborg
Föreningsvald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL: 19.04.2026 07:46	DOCUMENT NAME: Revisionsberättelse Brf Skogsglántan.pdf 3 pages
SENT BY OWNER: Magnus Engström • 17.04.2026 11:01	SHA-512: a6bc6e08783b0cff2e8ef9438f08f8464062be7bf5b5be5f e62164542002bba13be06bff061e27af91c25f55e24187c e0be8ab9a58a03fff8c8cf757452ec65b
DOCUMENT ID: H1xngD_yp-x	
ENVELOPE ID: SydgwOkpZI-H1xngD_yp-x	

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Lisa Maria Victoria Borgert Isaks	Signed	17.04.2026 11:26	eID	Swedish BankID (DOB: 1967/07/18)
lisa.borgert.isaks@lr-revisio n.se	Authenticated	17.04.2026 11:24	Low	IP: 85.89.68.245
KARL LENNART VIBORG	Signed	19.04.2026 07:46	eID	Swedish BankID (DOB: 1955/05/11)
karl.viborg@brfskogsglanta n.se	Authenticated	17.04.2026 15:03	Low	IP: 81.16.165.183

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.


GDPR
compliant


eIDAS
standard


PAdES
sealed