

Årsredovisning för
Brf Skogsvåningarna

769626-2422

Räkenskapsåret
2024-07-01 - 2025-06-30

Styrelsen för Brf Skogsvåningarna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30. Föreningen har sitt säte i Täby Kommun.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2013-04-18.

Upplåtelse får även omfatta mark. Föreningen är vid utgången av räkenskapsåret ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen innehar marken med äganderätt. Föreningen har ingen del i någon samfällighet. Föreningen har en aktuell 50 årig underhållsplan. I årsavgiften ingår värme, vatten samt el i gemensamma utrymmen. Hushållsel betalar bostadsrättsinnehavaren själv.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Täby Radien 3 på Ugglevägen 2-8 och består av 48 stycken lägenheter om totalt 3.396 kvm byggda år 2015 i området Ullna Strand invid Ullnasjön, Täby kommun.

Uppvärmning sker genom egen bergvärme. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Folksam. Det finns en ansvarsförsäkring för styrelsen.

Förvaltning

Styrelsen arbetar löpande i syfte att främja föreningens ekonomiska intressen. Vi har för avsikt att fortsatt vara kostnadseffektiva med bibehållen kvalitet.

Teknisk förvaltning - löpande underhåll leds av styrelsen samt avrop finnes genom Herbert Delfs och genom lokala yrkesmän som vi knutit samarbete med i olika frågor.

Jouravtal vid akuta händelser finnes genom Snabba Ryck, Fastighetsjour och drift.

Ekonomisk förvaltning finnes genom Norrorts Boservice AB

Vidare finnes övriga leverantörsavtal avseende el, fibernät, vatten, snöröjning mm.

Föreningens ekonomi

Två avgiftssänkningar om 4 % respektive 5 % har genomförts året sedan vi fått omförhandlade långfristiga lån med lägre finansiella kostnader (räntor) och föreningen har amorterat 500.000 kr efter räkenskapsårets utgång.

Styrelsen kommer att vara transparenta och inbjuda till medlemmöte kring lånen. Utifrån de prognoser som finns i skrivande stund behövs inga avgiftshöjningar för att klara av krav om amortering 1 % och om räntorna fortsätter nedåt finns det utrymme till avgiftssänkningar om inga oväntade händelser inträffar.

Styrelsen har aktivt under året förhandlat om avtal, arbetat med energieffektivisering.

Avsättning för fastighetsunderhåll skall, enligt föreningens stadgar, göras årligen med minst 0,1 % av gällande taxeringsvärde.

Husen skrivs av på 120 år.

Fastighetsavgift utgår för närvarande inte.

Föreningen har ett lån hos SBAB om 46.000.000 till en snittränta om 3,35 % 27,4 MSEK är på 3-mån rörlig ränta. 18,6 MSEK villkorsändras 2025-11-17.

Upplysning vid förlust

De årliga intäkterna täcker driftkostnaden och normalt årligt underhåll. Enskilda år när underhållet är stort så KAN föreningen behöva uppta krediter hos banken vilket kommer medföra höjda avgifter. Föreningens långsiktiga strategi att amortera minst % av de långfristiga krediterna årligen för att tillse att det finns utrymme i framtiden för upptag av nya krediter.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Styrelsen har upprättat kontakt med juridiskt ombud för att genomföra reklamationer hänvisande till för dåligt uppvärmda lägenheter som delvis berott på ofullständigt fördelat vatten och avser att få en utredning kring dimensionering samt ersättning för utgifter som föreningen nödgats betala för injustering av varmvatten.

Föreningen har amorterat 500.000 kr efter räkenskapsårets utgång.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-12-09.

På den ordinarie föreningsstämman omvaldes Petter Düring (Ordförande), Torbjörn Sjögren (Ledamot) Loretto L Norén (Ledamot).

Annika Granberg valdes till Ledamot och Ville Virkkunen till Suppleant.

Underhållsarbeten

Smärre underhåll utförs av fastighetsförvaltaren. Viktigare arbeten leds av styrelsen.

Styrelsen följer noga energiåtgången och arbetar med att upphandla bättre priser och energisparande åtgärder.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 66 (65) medlemmar. Under året har 3 (5) överlåtelser skett.

Stadgar

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2017-12-07.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämman den 9 december 2024 haft följande sammansättning:

Petter Düring	Ledamot, Ordförande
Loretto Leguisamo Norén	Ledamot
Annika Granberg	Ledamot
Ville Virkkunen	Suppleant
Alexander Thessén	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har hållit 13 (8) protokollförda sammanträden.

För styrelsens medlemmar finns ansvarsförsäkring tecknad i Folksam.

Valberedning

Maria Johansson	Sammanställande
Johan Åberg	

Revisor

Johan Berglund	Berglunds Revision AB
----------------	-----------------------

Förändring eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	116 515 000	3 423 467	-7 787 683	-426 079
Disposition av föregående års resultat		795 000	-1 221 079	426 079
Årets resultat				-893 165
Belopp vid årets utgång	116 515 000	4 218 467	-9 008 762	-893 165

Flerårsöversikt	2025-06-30	2024-06-30	2023-06-30	2022-06-30
Nettoomsättning (kr)	4 095 038	3 754 235	2 814 328	2 651 102
Resultat efter finansiella poster (kr)	-893 165	-426 079	-28 883	-714 531
Årsavgift/kvm bostadsyta (kr)	1 119	1 022	740	687
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	13 693	13 693	13 766	13 987
Lån/kvm bostadsyta (kr)	13 693	13 693	13 766	13 987
Energikostnad/kvm byggnadsyta (kr)	191	199	233	182
Genomsnittlig låneränta (%)	3,94	3,08	0,53	0,53
Soliditet, (%)	70	70	70	70
Räntekänslighet (%)	12	13	19	20
Årsavgiftens andel av totala intäkter (%)	93	93	89	88
Sparande/kvm byggnadsyta (kr)	52	189	306	104

Med bakgrund till byggnadernas ålder finner styrelsen inga behov för omfattande renoveringar inom närmaste åren, vilket kan ligga till grund för större utgifter.

Definitioner nyckeltal

Årsavgift/kvm bostadsyta (kr)	Årsavgift genom bostadsyta
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	Lån genom bostadsrättsyta
Lån/kvm byggnadsyta (kr)	Lån genom byggnadsyta
Energikostnad/kvm byggnadsyta (kr)	Värme, vatten och el genom byggnadsyta
Genomsnittlig låneränta (%)	Betald ränta genom lån
Soliditet (%)	Eget kapital genom totala tillgångar
Räntekänslighet	Lån genom årsavgift
Årsavgiftens andel av totala intäkter	Årsavgiften genom totala intäkter
Sparande/kvm byggnadsyta (kr)	Justerat eget kapital (årets resultat+avskrivningar+årets kostnad för planerat underhåll) genom byggnadsyta

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

balanserat resultat	-9 008 762
årets resultat	-893 165
	-9 901 927

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	795 000
I ny räkning överföres	-10 696 927
	-9 901 927

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-07-01- 2025-06-30	2023-07-01- 2024-06-30
Intäkter			
Nettoomsättning	1	4 095 038	3 754 235
Övriga intäkter		1 288	-
Summa intäkter		4 096 326	3 754 235
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-1 806 583	-1 460 405
Övriga externa kostnader	3	-175 303	-118 953
Personalkostnader		-108 849	-99 251
Avskrivningar	4	-1 068 471	-1 068 471
Summa rörelsens kostnader		-3 159 206	-2 747 080
Rörelseresultat		937 120	1 007 155
Finansiella poster			
Ränteintäkter		1	44
Räntekostnader		-1 830 286	-1 433 278
Summa finansiella poster		-1 830 285	-1 433 234
ÅRETS RESULTAT		-893 165	-426 079

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och Mark	4	156 186 427	157 254 898
Summa materiella anläggningstillgångar		156 186 427	157 254 898
Summa anläggningstillgångar		156 186 427	157 254 898
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		4	38 076
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	74 678	62 024
Summa kortfristiga fordringar		74 682	100 100
Kassa och bank			
Bank		1 558 160	1 371 517
Summa kassa och bank		1 558 160	1 371 517
Summa omsättningstillgångar		1 632 842	1 471 617
SUMMA TILLGÅNGAR		157 819 269	158 726 515

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		116 515 000	116 515 000
Fond för yttre underhåll		4 218 467	3 423 467
Summa bundet eget kapital		120 733 467	119 938 467
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 008 762	-7 787 683
Årets resultat		-893 165	-426 079
Summa fritt eget kapital		-9 901 927	-8 213 762
Summa eget kapital		110 831 540	111 724 705
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	46 500 000	46 500 000
Summa långfristiga skulder		46 500 000	46 500 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		81 572	67 625
Övriga skulder		3 849	1 463
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	402 308	432 722
Summa kortfristiga skulder		487 729	501 810
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		157 819 269	158 726 515

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2024-07-01- 2025-06-30	2023-07-01- 2024-06-30
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	937 120	1 007 155
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 068 471	1 068 471
Betald ränta	-1 830 285	-1 433 234
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	175 306	642 392
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	25 418	10 012
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-14 080	149 148
Kassaflöde från den löpande verksamheten	186 644	801 552
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-	-250 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-250 000
Årets kassaflöde	186 644	551 552
Likvida medel vid årets början	1 371 516	819 964
Likvida medel vid årets slut	1 558 160	1 371 516

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2023:1, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Föreningens materiella anläggningstillgångar består främst av byggnad och mark. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivning på byggnad sker enligt en linjär avskrivningsplan och har påbörjats efter avräkningsdagen.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 120 år

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

Not 1 Nettoomsättning

	2025-06-30	2024-06-30
Årsavgifter bostäder	3 798 929	3 470 833
Hysesintäkter parkering	296 109	283 402
	4 095 038	3 754 235

Not 2 Driftskostnader

Reparation och underhåll	487 329	140 024
Fastighetsskötsel	2 814	8 538
Snöröjning / sandning	98 161	56 688
Städning	62 834	63 666
Trädgårdsskötsel	2 392	52 710
Hissar	42 916	47 225
Kabel TV och bredband	159 848	160 571
El	647 611	674 171
Vatten	181 225	146 172
Sophämtning	93 506	78 792
Fastighetsförsäkring	25 547	30 247
Övriga kostnader fastighet	2 400	1 601
	1 806 583	1 460 405

Not 3 Övriga externa kostnader

	2025-06-30	2024-06-30
Administrationskostnader	10 910	8 594
Revision	24 375	24 375
Konsultarvode	59 375	13 330
Ekonomisk förvaltning	70 660	63 134
Bankkostnader	4 033	3 570
Medlemsavgifter	5 950	5 950
	175 303	118 953

Not 4 Byggnad och Mark

Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Ingående anskaffningsvärde byggnad	128 216 535	128 216 535
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	128 216 535	128 216 535
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
Ingående avskrivningar enligt plan	-9 260 082	-8 191 611
Årets avskrivningar enligt plan	-1 068 471	-1 068 471
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-10 328 553	-9 260 082
Utgående planenligt restvärde byggnad	117 887 982	118 956 453
Utgående planenligt restvärde mark	38 298 445	38 298 445
Utgående restvärde Byggnad och Mark	156 186 427	157 254 898
<i>Taxeringsvärde byggnader</i>	<i>81 000 000</i>	<i>81 000 000</i>
<i>Taxeringsvärde mark</i>	<i>26 000 000</i>	<i>26 000 000</i>
	107 000 000	107 000 000

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Försäkring	22 672	21 591
Telia	24 913	24 897
Övriga interimfordringar	27 093	15 536
	74 678	62 024

Not 6 Långfristiga skulder

	Ränta	Villkor		
SBAB	4,39 %	2025-11-17	9 300 000	9 300 000
SBAB	4,39 %	2025-11-17	9 300 000	9 300 000
SBAB	2,85 %	2025-11-14	9 300 000	9 300 000
SBAB	2,85 %	2025-11-14	9 300 000	9 300 000
SBAB	2,85 %	2025-11-14	9 300 000	9 300 000
			46 500 000	46 500 000
<i>Fastighetsinteckningar</i>			97 333 000	97 333 000
<i>Ansvarsförbindelser</i>			<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
EI	19 123	20 666
Revisionsarvode	25 000	25 000
Övriga upplupna kostnader	20 168	249
Förinbetalda avgifter och hyror	338 017	386 807
	402 308	432 722

Täby den som framgår av våra elektroniska signaturer

Petter Düring
Ordförande

Loretto Leguisamo Norén
Ledamot

Annika Granberg
Ledamot

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

Johan Berglund
Auktoriserad revisor

Verifikation 1/2

Dokument

År Brf Skogsvåningarna 20250630.pdf

11 sidor


Skapat: 2025-11-18 09:24 av Norrorts Boservice AB

Signerat av samtliga: 2025-11-21 10:40

Originaldokumentets kontrollsumma:

eb75c6fc1cc98e4c8638abeaa04f74683e99afb839876f1ca393d4154d29bc76

Signeringar

 **Düring, Petter**

Personnummer: 820519-3991


E-post: petter.during@gmail.com

Namn returnerat av Mobilt BankID: "Måns Petter Düring"

Signerat: 2025-11-19 16:24

BankID referensnummer: 019a9cb7-1f7d-74cb-9dc4-0b924521af24



 **Leguisamo Norén, Loretto**

Personnummer: 880704-0244


E-post: l.leguisamo.noren@gmail.com

Namn returnerat av Mobilt BankID: "LORETTO LEGUISAMO NORÉN"

Signerat: 2025-11-20 14:37

BankID referensnummer: 019aa17c-0df6-7a07-b42e-007bcb1ae63b



 **Granberg, Annika**

Personnummer: 710526-0066

E-post: annika666granberg@gmail.com

Namn returnerat av Mobilt BankID: "ANNIKA GRANBERG"

Signerat: 2025-11-18 09:34

BankID referensnummer: 019a9619-bab8-749c-9a87-5fd594801490



Verifikation 2/2



Berglund, Johan

Personnummer: 760310-8593

E-post: johan@berglundsrevision.com

Namn returnerat av Mobilt BankID: "Carl Johan Alexander Berglund"

Signerat: 2025-11-21 10:40

BankID referensnummer: 019aa5c9-7d14-729e-96bf-ab6d47437e75

