

Årsredovisning 2025

Brf Skogsbrynet Kronogården

769635-3304



Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Skogsbrynet Kronogården

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort 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 innebär 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 till.

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.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Ale.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-09-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-04-27 och nuvarande stadgar registrerades 2018-02-06 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ale Utby 20:54		Ale Kommun

Marken innehas med äganderätt.

Lägenhetsfördelning:

34st 4 rum och kök

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Älvsborg

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2021.

Föreningen har 34 bostadsrätter om totalt 4 318 kvm.

Styrelsens sammansättning

Dario Bogdanovic	Ordförande
Benjamin Alexander Watts	Styrelseledamot
Ferhat Becirovic	Styrelseledamot
Giulio Maistro	Styrelseledamot
Karin Tegelström	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Lizette Anna Karolina Söderdahl Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Avtal med leverantörer

ekonomisk förvaltning	Simpleko
jour	MBA Fastighetservice
kollektiv TV/bredband	Telia
snöröjning	BMT AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2025 är en förlust.

I resultatet ingår avskrivningar vilka är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 66 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 951 523	2 946 406	2 482 090	2 494 481
Resultat efter fin. poster	-783 869	-1 083 678	-1 056 877	-650 946
Soliditet (%)	73	72	72	72
Yttre fond	924 000	693 000	462 000	231 000
Taxeringsvärde	91 710 000	91 710 000	82 008 000	82 008 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	682	679	571	573
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,3	99,5	99,2	98,6
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 813	10 094	10 447	10 612
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 813	10 094	10 447	10 612
Sparande / kvm totalyta, kr	273	204	209	302
Elkostnad / kvm totalyta, kr	4	3	3	4
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	49	45	41	38
Energikostnad / kvm totalyta, kr	52	49	45	42
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,43	3,08	1,98	1,09
Räntekänslighet (%)	14,40	14,86	18,30	18,54

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för vatten (totalt 146 525 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

I slutet av 2025 upptäckte styrelsen att föreningen har amorterat alldeles för mycket under lång tid. Misstaget har begåtts av SBAB. Amorteringen har varit ungefär dubbelt så hög som den skulle ha varit och detta har pågått sedan sommaren 2024. Problemet upptäcktes i slutet av december 2025 när styrelsen insåg att föreningen inte

hade täckning för alla utgifter. Vid närmare undersökning framkom att föregående styrelse tydligt hade förklarat hur mycket som skulle amorteras, men SBAB har sedan lagt in mycket högre amortering av misstag.

Problemet är åtgärdat och vi amorterar nu korrekt belopp.

En konsekvens är att den planerade 5-årsbesiktningen inte kan göras inom närmaste tiden på grund av låg likviditet.

Ni är självklart välkomna att skicka eventuella frågor till oss i styrelsen. Detta kommer också kunna diskuteras på nästa årsstämma.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	116 405 000	-	-	116 405 000
Fond, yttre underhåll	693 000	-	231 000	924 000
Balanserat resultat	-1 872 797	-1 083 678	-231 000	-3 187 475
Årets resultat	-1 083 678	1 083 678	-783 869	-783 869
Eget kapital	114 141 525	0	-783 869	113 357 656

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 187 475
Årets resultat	-783 869
Totalt	-3 971 344

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	231 000
Balanseras i ny räkning	-4 202 344
	-3 971 344

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 951 523	2 946 407
Övriga rörelseintäkter	3	12 767	-1
Summa rörelseintäkter		2 964 290	2 946 406
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6	-616 828	-573 855
Övriga externa kostnader	7	-95 334	-99 190
Personalkostnader	8	-38 639	-34 766
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 962 732	-1 962 732
Summa rörelsekostnader		-2 713 533	-2 670 543
RÖRELSERESULTAT		250 757	275 863
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 992	7 626
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 042 618	-1 367 167
Summa finansiella poster		-1 034 626	-1 359 541
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-783 869	-1 083 678
ÅRETS RESULTAT		-783 869	-1 083 678

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9, 14	155 584 579	157 539 379
Markanläggningar	10	19 193	27 125
Summa materiella anläggningstillgångar		155 603 772	157 566 504
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		155 603 772	157 566 504
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6 855	13 770
Övriga fordringar		5 499	9 735
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	123 949	118 163
Summa kortfristiga fordringar		136 303	141 668
Kassa och bank			
Kassa och bank		505 497	355 640
Summa kassa och bank		505 497	355 640
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		641 800	497 308
SUMMA TILLGÅNGAR		156 245 572	158 063 812

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		116 405 000	116 405 000
Fond för yttre underhåll		924 000	693 000
Summa bundet eget kapital		117 329 000	117 098 000
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 187 475	-1 872 797
Årets resultat		-783 869	-1 083 678
Summa ansamlad förlust		-3 971 344	-2 956 475
SUMMA EGET KAPITAL		113 357 656	114 141 525
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 14	0	15 320 000
Summa långfristiga skulder		0	15 320 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 14	42 371 000	28 266 000
Leverantörsskulder		29 044	82 431
Övriga kortfristiga skulder		1 805	8 796
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	486 067	245 060
Summa kortfristiga skulder		42 887 916	28 602 287
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		156 245 572	158 063 812

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	250 757	275 863
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 962 732	1 962 732
	2 213 489	2 238 595
Erhållen ränta	63	108
Erlagd ränta	-806 647	-1 367 167
Erhållen utdelning	7 929	7 518
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 414 834	879 054
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	5 365	588
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-55 342	66 937
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 364 857	946 579
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 215 000	-1 524 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 215 000	-1 524 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	149 857	-577 421
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	355 640	933 061
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	505 497	355 640

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Skogsbrynet Kronogården är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,83 %
Installationer	2,50 %
Fasader	2,00 %
Yttertak	2,00 %
Restpost	0,83 %
Markanläggningar	20,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	2 796 840	2 783 750
Vatten	146 525	148 615
Pant- och överlåtelseavgifter	8 158	14 042
Summa	2 951 523	2 946 407

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga intäkter	-3	-1
Försäkringsersättning	12 770	0
Summa	12 767	-1

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	0	8 687
Besiktning och service	11 731	0
Yttre skötsel	218	3 019
Snöskottning	18 851	27 331
Reparationer och underhåll	19 003	8 500
Summa	49 803	47 537

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2025	2024
Fastighetsel	15 410	14 827
Vatten	210 089	196 047
Sophämtning	97 091	82 805
Summa	322 590	293 679

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	94 534	85 130
Kabel-TV	149 901	147 509
Summa	244 435	232 639

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2025	2024
Revisionsarvoden	18 125	17 500
Övriga förvaltningskostnader	13 435	13 615
Ekonomisk förvaltning	55 616	54 033
Pant- och överlåtelsekostnader	8 158	14 042
Summa	95 334	99 190

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2025	2024
Styrelsearvoden	29 400	26 456
Sociala avgifter	9 239	8 310
Summa	38 639	34 766

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	163 795 050	163 795 050
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	163 795 050	163 795 050
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-6 255 671	-4 300 871
Årets avskrivning	-1 954 800	-1 954 800
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 210 471	-6 255 671
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	155 584 579	157 539 379
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>20 891 050</i>	<i>20 891 050</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	60 498 000	60 498 000
Taxeringsvärde mark	31 212 000	31 212 000
Summa	91 710 000	91 710 000

NOT 10, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	39 684	39 684
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	39 684	39 684
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-12 559	-4 627
Årets avskrivning	-7 932	-7 932
Utgående ackumulerad avskrivning	-20 491	-12 559
Utgående restvärde enligt plan	19 193	27 125

NOT 11, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 138	2 105
Försäkringspremier	82 924	77 950
Kabel-TV	24 983	24 600
Förvaltning	13 904	13 508
Summa	123 949	118 163

NOT 12, SKULDER TILL

KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SBAB	2026-03-13	1,25 %	15 344 000	15 416 000
SBAB	2026-03-17	2,58 %	15 512 000	15 584 000
SBAB	2026-02-12	2,67 %	11 515 000	12 586 000
Summa			42 371 000	43 586 000
Varav kortfristig del			42 371 000	28 266 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 40 106 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 13, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 460	10 356
El	1 566	1 634
Utgiftsräntor	235 971	0
Förutbetalda avgifter/hyror	233 070	233 070
Summa	486 067	245 060

NOT 14, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	47 390 050	47 390 050

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-11.

Älvängen, 2026-03-11

Ort och datum

Dario Bogdanovic

Dario Bogdanovic
Ordförande

Benjamin Watts

Benjamin Alexander Watts
Styrelseledamot

Ferhat Becirovic

Ferhat Becirovic
Styrelseledamot

Giulio Maistro

Giulio Maistro
Styrelseledamot

Karin Tegelström

Karin Tegelström
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - _____ - _____

Lizette Anna Karolina Söderdahl
Revisor