

Bostadsrättsföreningen Skogslärkan

Org.nr: 769634-4832

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	13



 **Delagott**
FÖRVALTNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skogslärkan, organisationsnummer 769634-4832, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens säte är i Stockholms kommun.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Ekonomi

Avskrivningar görs på föreningens fastighetsbestånd med 1 procent av värdet per år. Detta är endast en bokföringsmässig post och är inte likviditetspåverkande. Årets resultat uppgår till -430 tkr, vilket är en förbättring jämfört med det budgeterade underskottet på -444 tkr. Exklusive avskrivningar uppvisar föreningen ett positivt resultat på 319 tkr för 2025.

Försäkring

Styrelsen har fortsatt fastighetsförsäkringen via Bostadsrätterna med Folksam som försäkringsgivare.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-09.

På stämman deltog 17 medlemmar.

Styrelse

Ledamot	Mattias Wilhelmsson
Ledamot	Carl Runemar
Ledamot	Joakim Weidenius
Ledamot	Hans Oscar Jakobsson Ejnestrand
Ledamot	Marcus Lannfjäll

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.
Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna.

Revisor

Auktoriserad revisor Jenny Cermén
Hellström & Hjelm Revision AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Amanda Weidenius och Rikard Andersson.

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Eldtången 2 Eldtången 11 Eldtången 17 Eldslukaren 9-10 Eldslukaren 20-24

Föreningens adresser:

Stormansvägen 8A, 8B, 10A, 10B, 12A, 12B, 14A, 14B, 16A, 16B, 18A, 18B, 20A och 20B.

Väsjövägen 9A, 9B, 19A och 19B.

Nordmannavägen 10B och 10C.

Bostadslägenheter upplåtta med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
5 rok	20	2 862
Summa		
Totalyta (m²):		2 862
Förvaltning		

Avtal

Ekonomisk Förvaltning
Snöröjning

Leverantör

Delagott Förvaltning AB
Stockholms Markpartner AB

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2024-12-30
Underhållsplanens tidshorisont: 100 år

Nedanstående större åtgärder har genomförts eller planeras i närtid:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Asfaltering av föreningens vägar	2024	Stormansvägen och Nordmannavägen

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Utökad trafiksäkerhet på föreningens vägar med flera uppsatta trafikspeglar.
- Nya entrétag till samtliga lägenheter.

Medlemsinformation

40 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att 3 bostadsrätter har överlåts.

2 medlemmar har utträtt ur föreningen.

2 medlemmar har upptagits till föreningen.

20 bostadsrätter

40 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	1 859	1 859	1 604	1 151
Resultat före avskrivningar	319	258	154	534
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 430	- 491	- 540	- 161
Soliditet ¹ , %	74	74	75	75
Räntekänslighet	20	20	24	30
Skuld/kvm bostadsrättsyta	11 987	11 939	11 877	11 912
Skuldsättning / kvm totalyta	11 987	11 939	11 877	11 912
Energikostnad/kvm totalyta	46	47	32	38
Sparande/kvm totalyta	120	90	54	197
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	587	587	497	402
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	90	90	88	97

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning, tkr

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster, tkr

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

Soliditet %

Justerad eget kapital i procent av balansomslutning.

Räntekänslighet %

Visar i procent hur mycket föreningen behöver höja avgiften om räntan på lånen ökar med en procentenhet för att upprätthålla nuvarande sparande för framtida underhåll och investeringar.

Skuld/kvm bostadsrättsyta

Totala räntebärande skulder genom bostadsrätternas yta.

Skuld/kvm totalyta

Totala räntebärande skulder genom fastighetens totalyta.

Energikostnad/kvm totalyta

Totala kostnaderna för värme, vatten och el per kvm totalyta.

Sparande/kvm totalyta

Uttrycker det löpande överskottet per kvadratmeter totalyta och återspeglar föreningens ackumulerade likvida medel från den löpande driften under räkenskapsåret. För att ge en klar bild exkluderas avskrivningar (som ej påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll från redovisningen.

Årsavgift/kvm bostadsrättsyta

Årsavgift per kvadratmeter (kvm) bostadsrättsyta är den årliga avgift som bostadsrättsinnehavare betalar för varje kvadratmeter av sin bostadsrättslägenhet.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter är den procentuella andelen av årsavgifterna i förhållande till de totala intäkterna från verksamheten under ett årsredovisningsår.

Uppllysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat om cirka -430 tkr för räkenskapsåret 2025. Resultatet påverkas huvudsakligen av räntekostnader samt avskrivningar på föreningens tillgångar.

Exklusive avskrivningar uppvisar föreningen dock ett positivt resultat om cirka 319 tkr, vilket visar att den löpande verksamheten genererar ett stabilt överskott.

Räntekostnaderna för 2025 uppgår till cirka 1 148 tkr, vilket innebär en minskning jämfört med cirka 1 245 tkr under 2024. Detta är en positiv utveckling som bidrar till att stärka föreningens ekonomiska situation.

Avskrivningarna är en bokföringsmässig kostnad som speglar tillgångarnas årliga värdeminskning och innebär ingen faktisk påverkan på föreningens likvida medel.

Förändringar i eget kapital

	Förlags- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	80 000 000	21 850 029	378 560	- 1 668 696	- 490 540	100 069 353
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll			136 000	-136 000		0
Balanseras i ny räkning				- 490 540	490 540	0
Årets resultat					- 429 531	- 429 531
Belopp vid årets utgång	80 000 000	21 850 029	514 560	- 2 295 236	- 429 531	99 639 822

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 2 295 236
Årets resultat	- 429 531
Totalt	- 2 724 767

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	136 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 25 712
Balanseras i ny räkning	- 2 835 055
Totalt	- 2 724 767

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	1 858 801	1 859 276
Övriga rörelseintäkter	3	1	12
Summa rörelseintäkter		1 858 802	1 859 288
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-244 843	-225 768
Administration och förvaltning	5	-147 644	-140 731
Avskrivningar		-748 405	-748 405
Summa rörelsekostnader		-1 140 892	-1 114 904
RÖRELSERESULTAT		717 910	744 384
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		410	10 173
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 147 851	-1 245 097
Summa finansiella poster		-1 147 441	-1 234 924
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-429 531	-490 540
RESULTAT FÖRE SKATT		-429 531	-490 540
ÅRETS RESULTAT		-429 531	-490 540

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	133 748 629	134 185 783
Summa materiella anläggningstillgångar		133 748 629	134 185 783
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		133 748 629	134 185 783
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26 838	19 673
Summa kortfristiga fordringar		26 839	19 674
Kassa och bank			
Kassa och bank		702 003	669 131
Summa kassa och bank		702 003	669 131
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		728 842	688 805
SUMMA TILLGÅNGAR		134 477 471	134 874 588

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		101 850 029	101 850 029
Fond för yttre underhåll		514 560	378 560
Summa bundet eget kapital		102 364 589	102 228 589
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 295 236	-1 668 696
Årets resultat		-429 531	-490 540
Summa fritt eget kapital		-2 724 767	-2 159 236
SUMMA EGET KAPITAL		99 639 822	100 069 353
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	0	9 708 000
Summa långfristiga skulder		0	9 708 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	34 306 000	24 461 750
Leverantörsskulder		311 250	388 962
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		220 399	246 523
Summa kortfristiga skulder		34 837 649	25 097 235
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		134 477 471	134 874 588

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	717 910	744 384
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	748 405	748 405
Summa	1 466 315	1 492 789
Erhållen ränta	410	10 173
Erlagd ränta	-1 147 851	-1 245 097
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	318 874	257 864
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-7 165	-1 624
Förändring av rörelseskulder	-103 836	363 305
Kassaflöde från den löpande verksamheten	207 873	619 545
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar materiella anläggningstillgångar	-311 250	-1 075 993
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-311 250	-1 075 993
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering	-157 500	-172 250
Upptagna lån	293 750	350 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	136 250	177 750
Årets kassaflöde	32 873	-278 698
Likvida medel vid årets början	669 131	947 828
Likvida medel vid årets slut	702 004	669 131

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Resultatet redovisas fortsatt i en kostnadsslagsindelad resultaträkning. Nya benämningar på poster har införts från 2020 och jämförelsetalen har räknats om för att harmonisera de nya posterna.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	100 år
Markanläggningar	20 år

Not 2. Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	1 678 801	1 678 801
Pantsättningsavgifter	0	475
Övriga intäkter	180 000	180 000
Totalt nettoomsättning	1 858 801	1 859 276

I föreningens avgift ingår uppvärmning, vatten och sophämtning.

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Övriga ersättningar och intäkter	1	12
Totalt övriga rörelseintäkter	1	12

Not 4. Operativ drift och underhåll

	2025	2024
Vatten och avlopp	130 374	133 768
Sophämtning	63 671	58 401
Snöröjning/sandning	18 718	26 188
Jouravtal	6 368	6 368
Reparationer	0	1 043
Underhåll	25 712	0
Totalt operativ drift och underhåll	244 843	225 768

Not 5. Administration och förvaltning

	2025	2024
Medlems- och föreningsavgifter	4 130	4 580
Arvode ekonomisk förvaltning	30 907	40 577
Juridiska arvoden	15 375	0
Revisionsarvode	22 625	19 750
Webbsida	2 409	2 059
Försäkringar	60 987	57 396
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	2 870	7 981
Bankkostnader	4 282	4 270
Övriga kostnader	4 059	4 118
Totalt administration och förvaltning	147 644	140 731

Not 6. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	69 460 507	69 460 507
Anskaffningsvärde mark	66 481 503	66 481 503
Anskaffningsvärde pågående nyanläggningar	311 250	0
Årets anskaffning markanläggningar	1 075 993	1 075 993
Utgående anskaffningsvärden	137 329 253	137 018 003
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 2 832 220	- 2 083 815
Årets avskrivningar	- 748 405	- 748 405
Utgående avskrivningar	-3 580 625	-2 832 220
Utgående redovisat värde	133 748 628	134 185 783
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	46 599 000	46 599 000
Taxeringsvärde mark	20 144 000	20 144 000
	66 743 000	66 743 000

Not 7. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
SEB 44687410	2026-12-28	3,44 %	9 708 000	9 854 000
SEB 45197026	2025-12-28	3,19 %	0	11 996 000
SEB 47372100	2026-12-28	2,37 %	11 996 000	11 996 000
SEB 48362516	2025-05-28	3,12 %	0	323 750
SEB 49879083	2026-11-28	2,54 %	312 250	0
SEB 49260784	2026-03-28	2,88 %	12 289 750	0
Summa skulder till kreditinstitut			34 306 000	34 169 750
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-34 306 000	-24 461 750
			0	9 708 000

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 8. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	52 946 570	52 946 570
Summa:	52 946 570	52 946 570

Underskrifter

Ort Underskrifter enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-11

Mattias Wilhelmsson

Carl Runemar

Joakim Weidenius

Hans Oscar Jakobsson Ejnestrand

Marcus Lannfjäll

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Hellström & Hjelm Revision AB

Jenny Cermén
Auktoriserad Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.05.2026 11:05

SENT BY OWNER:

Albert Zetterberg · 26.05.2026 08:46

DOCUMENT ID:

SJMRZ6MxGg

ENVELOPE ID:

H1GAW6Mlfe-SJMRZ6MxGg

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Skogslärkan.pdf

13 pages

SHA-512:

cde5c9a688e43ae7ca2cdf2790c598ebaf2202b6888e0f274c58ae6d831794036f6c9777b805bf5acc39a9a6ac8d6a02ed278729abe6c1e6d326f36376230893

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Hans Oscar Jakobsson Ejnstrand jakobsson_55@hotmail.com	 Signed Authenticated	26.05.2026 09:00 26.05.2026 08:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/04/20) IP: 98.128.228.214
CARL RUNEMAR crunemar@hotmail.com	 Signed Authenticated	26.05.2026 09:15 26.05.2026 09:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/06/25) IP: 172.226.50.30
Marcus Daniel Lannfjäll marcus.lannfjall@hotmail.com	 Signed Authenticated	26.05.2026 09:17 26.05.2026 09:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/12/11) IP: 217.213.84.111
Mattias Anders Gustav Wilhelmsson Mattias.wilhelmsson@outlook.com	 Signed Authenticated	26.05.2026 10:30 26.05.2026 08:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/04/03) IP: 94.191.136.78
Hans Joakim Weidenius joakimweidenius@gmail.com	 Signed Authenticated	26.05.2026 11:03 26.05.2026 11:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/11/16) IP: 94.191.152.227
JENNY CERMÉN jenny.cermen@hhrevision.se	 Signed Authenticated	26.05.2026 11:05 26.05.2026 11:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/07/08) IP: 146.247.177.130

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

📎 Attachments

No attachments related to this 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

Custom events

No custom events related to this 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