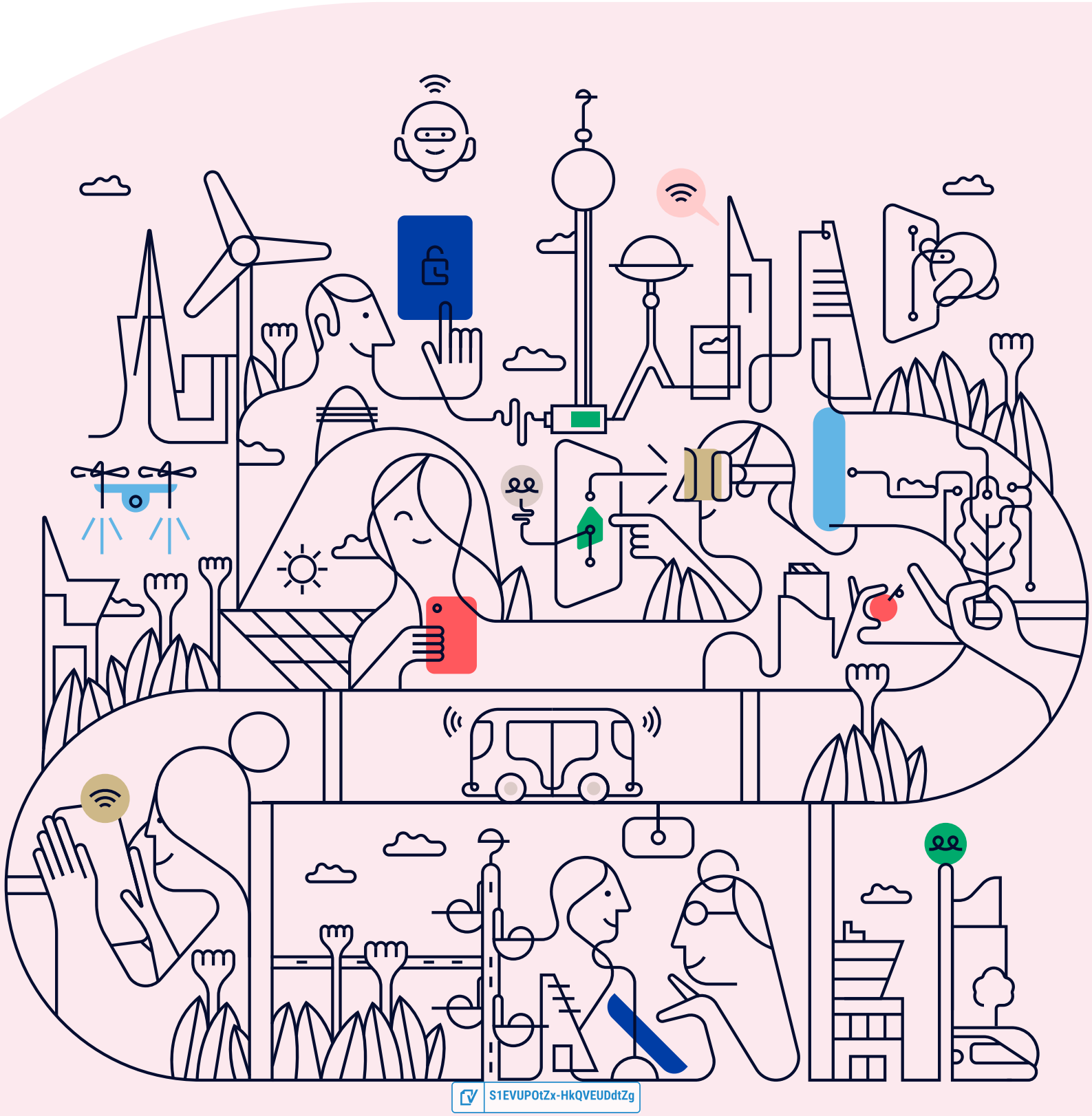
2025
Årsredovisning

Brf Skogsfåglarna



S1EVUPOtZx-HkQVEUDdtZg

Välkommen till årsredovisningen för Brf Skogsfåglarna

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. 4
Flerårsöversikt ..... s. 5
Förändringar i eget kapital ..... s. 6
Resultatdisposition ..... s. 6

Resultaträkning ..... **s. 7**

Balansräkning ..... **s. 8**

Kassaflödesanalys ..... **s. 10**

Noter ..... **s. 11**

Underskrifter ..... **s. 18**

S1EVUPOtZx-HkQVEUDdtZg

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.

S1EVUPOtZx-HkQVEUDdtZg

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder eller andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid, förvalta föreningens fasta och lösa egendom samt i övrigt främja sina medlemmars gemensamma intressen.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-07-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-10-19 och nuvarande stadgar registrerades 2025-09-26 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Västra Sälen 5:215	1976	Malung-Sälen
Västra Sälen 5:216	1976	Malung-Sälen

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Dalarnas Försäkringsbolag

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1976 och består av 20 småhus.

Värdeåret är 1977.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1600m2, varav 1600m2 utgör boyta.

Styrelsens sammansättning

Anne von Sydow	Ordförande
Anna Ragnarsson	Styrelseledamot
Filip Dausch	Styrelseledamot
Jan Knutsen	Styrelseledamot
Peter Hedvall	Styrelseledamot
Andrea Sundstrand	Suppleant

Valberedning

Kunde ej bemannas på stämman 2025.

S1EVUPOtZx-HkQVEUDdtZg

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, Firman tecknas två i förening av Anne von Sydow, Anna Ragnarsson och Peter Hedvall.

Revisorer

Tobias Wiklund	Auktoriserad revisor	Revidacta Revision
Lars-Åke Peijron	Internrevisor	
Camilla Graf Morin	Revisorssuppleant	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-28.

Extra föreningsstämma hölls 2025-09-03. Stadgeändring.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Planerade underhåll

2025-2027
- Sex stugor har fått nya takbeläggningar och tre stugor har fått nya altaner samt inspektionsluckor till grunderna, om det saknades. Resterande stugor planeras få samma renoveringar under åren 2026-2027.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostads Centrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges Bostads Centrum AB
Teknisk förvaltning	AE Fastighetsskötsel i Dalarna AB
Uthyrning lediga veckor	Sälens Bed & Breakfast AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Högfjällsbyarnas Samfällighetsförening, med en andel på 7%.

Samfälligheten förvaltar vägar, vatten, snöröjning och skidspår.

Övrig verksamhetsinformation

Stadgeändring 2025: Enligt bostadsrättslagen (1991:614) måste alla bostadsrättsföreningar ha stadgar och lagen anger vad som minst måste finnas med i dem. Det innebär att föreningen inte kan ändra och skriva vad som helst i stadgarna. Stadgarnas uppgift är också att förtydliga det som står i lagen och att reglera vad som gäller i föreningen.

Med anledning av ovan har styrelsen reviderat gällande stadgar utifrån Bostadsrätternas stadgemall för att uppdatera dem och säkerställa att de är förenliga med bestämmelserna i bostadsrättslagen (1991:614).

Förändringarna innebär i korthet:

- Stadgarna uppdateras för bättre överensstämma med gällande lag och praxis.
- Årsstämman kan hållas senast sista juni.
- Rätten att lämna tillbaka sin andel till föreningen utgår.
- Rutinen gällande överlåtelser uppdateras.

S1EVUPOtZx-HkQVEUDdtZg

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes med 8% per andelsvecka från 1 jan 2025.

Föreningen har under året tagit upp ytterligare en kredit hos Handelsbanken på 1 650 000 kr. Det totala kreditbeloppet är 3 150 000 kr och amorteras med 1,3% . Krediten har används till renovering av sex stycken tak i Orren. Fortsatta analyser pekar på att både driftskostnader och kommande underhållskostnader ökar kraftigt. Vilket utöver beslutade avgiftshöjningar sannolikt kommer att medföra behov av ytterligare lånefinansiering och avgiftshöjningar för framtida investeringar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 389 st. Tillkommande medlemmar under året var 18 och avgående medlemmar under året var 19. Vid räkenskapsårets slut fanns det 388 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 26 överlåtelser.

S1EVUPOtZx-HkQVEUDdtZg

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 377 284	2 257 038	2 089 987	1 877 122
Resultat efter fin. poster	154 567	160 250	87 754	-110 186
Soliditet (%)	46	53	65	67
Yttre fond	60 000	30 000	50 943	64 184
Taxeringsvärde	49 916 000	49 916 000	33 567 000	33 567 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 450	1 348	1 213	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,9	93,7	91,6	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 966	938	-	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	1 966	938	-	-
Sparande / kvm totalyta, kr	179	159	171	23
Elkostnad / kvm totalyta, kr	319	350	298	311
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	63	43	47	49
Energikostnad / kvm totalyta, kr	382	394	345	360
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,37	-	-	-
Räntekänslighet (%)	1,36	0,70	-	-

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 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.

S1EVUPOtZx-HkQVEUDdtZg

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	4 792 957	-	-	4 792 957
Upplåtelseavgifter	1 730 347	-	-	1 730 347
Fond, yttre underhåll	30 000	-	30 000	60 000
Balanserat resultat	-2 064 090	160 250	-30 000	-1 933 840
Årets resultat	160 250	-160 250	154 567	154 567
Eget kapital	**4 649 464**	**0**	**154 567**	**4 804 031**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 903 840
Årets resultat	154 567
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-30 000
Totalt	**-1 779 273**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	**-1 779 273**

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

S1EVUPOtZx-HkQVEUDdtZg

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 377 285	2 257 038
Övriga rörelseintäkter	3	40 858	45 114
Summa rörelseintäkter		**2 418 143**	**2 302 152**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 591 774	-1 709 431
Övriga externa kostnader	8	-257 011	-138 574
Personalkostnader	9	-235 771	-233 057
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-131 604	-93 585
Summa rörelsekostnader		**-2 216 160**	**-2 174 647**
RÖRELSERESULTAT		**201 982**	**127 505**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		31 080	63 672
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-78 495	-30 927
Summa finansiella poster		**-47 415**	**32 745**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**154 567**	**160 250**
ÅRETS RESULTAT		**154 567**	**160 250**

S1EVUPOtZx-HkQVEUDdtZg

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	6 588 361	4 982 534
Maskiner och inventarier	12	29 700	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**6 618 061**	**4 982 534**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**6 618 061**	**4 982 534**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar	13	329 179	356 778
Övriga fordringar	14	2 061 485	2 056 226
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	36 675	57 174
Summa kortfristiga fordringar		**2 427 339**	**2 470 178**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 424 756	1 347 889
Summa kassa och bank		**1 424 756**	**1 347 889**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**3 852 095**	**3 818 067**
SUMMA TILLGÅNGAR		**10 470 156**	**8 800 601**

S1EVUPOtZx-HkQVEUDdtZg

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 523 304	6 523 304
Fond för yttre underhåll		60 000	30 000
Summa bundet eget kapital		**6 583 304**	**6 553 304**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 933 840	-2 064 090
Årets resultat		154 567	160 250
Summa ansamlad förlust		**-1 779 273**	**-1 903 840**
SUMMA EGET KAPITAL		**4 804 031**	**4 649 464**
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		**0**	**0**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	3 145 875	1 500 000
Leverantörsskulder		2 045	179 981
Skatteskulder		14 194	18 277
Övriga kortfristiga skulder		5 313	9 416
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	2 498 698	2 443 463
Summa kortfristiga skulder		**5 666 125**	**4 151 137**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**10 470 156**	**8 800 601**

S1EVUPOtZx-HkQVEUDdtZg

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**201 982**	**127 505**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	131 604	93 585
	333 586	**221 090**
Erhållen ränta	31 080	63 672
Erlagd ränta	-69 717	-18 000
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**294 949**	**266 762**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	50 844	-66 947
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-139 665	242 227
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**206 128**	**442 042**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 767 131	-1 603 826
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-1 767 131**	**-1 603 826**
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	5 000
Upptagna lån	1 650 000	1 500 000
Amortering av lån	-4 125	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**1 645 875**	**1 505 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**84 872**	**343 216**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**3 401 369**	**3 058 154**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**3 486 241**	**3 401 369**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

S1EVUPOtZx-HkQVEUDdtZg

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Skogsfåglarna 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.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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	0,87 %
Fasader	3,25 %
Fönster	6,50 %
Stamledningar VA	2,17 %
Ventilation	6,50 %
El	13,01 %
Restpost	8,13 %
Byggnad	2,50 %
Yttertak	2,50 %
Balkonger	2,50 %
Installationer	5,00 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

S1EVUPOtZx-HkQVEUDdtZg

Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 10 074 kr per småhusenhet, dock högst 0,75% av fastighetens taxeringsvärde.
Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.
Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 283 075	2 159 456
Hyresintäkter bostäder	29 101	46 310
Dröjsmålsränta	36	182
Överlåtelseavgift	64 680	51 090
Administrativ avgift	392	0
Öres- och kronutjämning	1	0
Summa	**2 377 285**	**2 257 038**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	32 000	30 808
Försäkringsersättning	0	14 306
Återbäring försäkringsbolag	8 858	0
Summa	**40 858**	**45 114**

S1EVUPOtZx-HkQVEUDdtZg

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	143 000	112 500
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	4 000
Städning enligt avtal	116 645	93 751
Städning utöver avtal	2 500	14 588
Besiktningar	8 517	22 218
Energideklarationer	20 000	0
Gemensamma utrymmen	16 020	18 541
Snöröjning/sandning	105 044	149 880
Förbrukningsmaterial	24 662	3 944
Summa	**436 388**	**419 422**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	27 446	28 807
VVS	25 013	44 584
Värmeanläggning/undercentral	17 100	0
Ventilation	2 858	0
Mark/gård/utemiljö	39 938	0
Vattenskada	0	141 466
Summa	**112 355**	**214 857**

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	509 704	560 487
Vatten	101 350	69 186
Sophämtning/renhållning	54 454	66 204
Summa	**665 508**	**695 877**

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	99 462	76 086
Kabel-TV	40 164	32 096
Samfällighetsavgifter	36 417	80 594
Fastighetsskatt	201 480	190 500
Summa	**377 523**	**379 276**

S1EVUPOtZx-HkQVEUDdtZg

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	2 512	6 511
Inkassokostnader	1 444	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	11 038
Revisionsarvoden extern revisor	20 934	14 963
Revisionsarvoden internrevisor	2 500	2 500
Styrelseomkostnader	5 806	2 035
Föreningskostnader	81 225	0
Förvaltningsarvode enl avtal	76 526	73 433
Överlåtelsekostnad	41 160	18 054
Korttidsinventarier	1 758	3 932
Administration	18 567	6 108
Bostadsrätterna Sverige	4 580	0
Summa	**257 011**	**138 574**

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	114 300	111 453
Övriga arvoden	42 000	44 000
Bilersättning skattefri	20 145	20 503
Bilersättning skattepliktig	9 250	9 113
Arbetsgivaravgifter	50 076	47 988
Summa	**235 771**	**233 057**

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	78 375	30 927
Övriga räntekostnader	120	0
Summa	**78 495**	**30 927**

S1EVUPOtZx-HkQVEUDdtZg

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	6 942 084	5 338 258
Årets inköp	1 737 181	1 603 826
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**8 679 265**	**6 942 084**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 959 550	-1 865 965
Årets avskrivning	-131 354	-93 585
Utgående ackumulerad avskrivning	**-2 090 904**	**-1 959 550**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**6 588 361**	**4 982 534**
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	25 040 000	25 040 000
Taxeringsvärde mark	24 876 000	24 876 000
Summa	**49 916 000**	**49 916 000**

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Årets inköp	29 950	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**29 950**	**0**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-250	0
Utgående ackumulerad avskrivning	**-250**	**0**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**29 700**	**0**

NOT 13, KUND- OCH AVGIFTSFORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Ej betalda veckoavgifter per förfallodagen	329 179	360 976
Kundfordran som regleras vid nästa avisering	0	22
Tillgodo som regleras vid nästa avisering	0	-4 220
Summa	**329 179**	**356 778**

S1EVUPOtZx-HkQVEUDdtZg

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	0	2 746
Transaktionskonto	1 678 064	1 728 177
Borgo räntekonto	383 422	325 303
Summa	**2 061 485**	**2 056 226**

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	9 815	21 481
Förutbet försäkr premier	16 648	16 202
Förutbet kabel-TV	10 212	10 041
Upplupna intäkter	0	9 450
Summa	**36 675**	**57 174**

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek AB	2026-01-19	3,24 %	1 500 000	1 500 000
Stadshypotek AB	2026-01-12	3,24 %	1 645 875	
Summa			**3 145 875**	**1 500 000**
Varav kortfristig del			3 145 875	1 500 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 063 375 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	12 201	22 827
Uppl kostn el	61 643	68 295
Uppl kostn räntor	21 705	12 927
Förutbet hyror/avgifter	2 403 149	2 339 414
Summa	**2 498 698**	**2 443 463**

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	8 280 000	8 280 000

S1EVUPOtZx-HkQVEUDdtZg

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

S1EVUPOtZx-HkQVEUDdtZg

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-06.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Anna Ragnarsson
Styrelseledamot

Anne von Sydow
Ordförande

Filip Dausch
Styrelseledamot

Jan Knutsen
Styrelseledamot

Peter Hedvall
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Lars-Åke Peijron
Internrevisor

Revidacta Revision
Tobias Wiklund
Auktoriserad revisor

S1EVUPOtZx-HkQVEUDdtZg

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Skogsfåglarna
Org.nr. 716419-4024

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skogsfåglarna för år 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 31 december 2025 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Det registrerade revisionsbolagets ansvar" samt "Den internvalda revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 den 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. Den 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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

rJl4VLwOYWx-Bk-V48vOYZe

• identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

• utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

• drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den internvalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

rJl4VLwOYWx-Bk-V48vOYZe

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 Brf Skogsfåglarna för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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. Vi som registrerat revisionsbolag 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.

rJl4VLwOYWx-Bk-V48vOYZe

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Härnösand den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Revidacta Revision AB

Tobias Wiklund
Auktoriserad revisor FAR

Lars-Åke Peijron
Internrevisor

rJl4VLwOYWx-Bk-V48vOYZe