

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Skogsglantan i Garphyttan

Org.nr. 769639-2914

Räkenskapsåret

2025-01-01 – 2025-12-31

Styrelsen upprättar följande årsredovisning

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter	8
Underskrifter av årsredovisning	12

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skogsglantan i Garphyttan upprättar följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor (SEK), om inte något annat anges.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Verksamhetens art och inriktning

Bostadsrättsförening Skogsglantan i Garphyttan registrerades 20 november 2020. Föreningen förvärvade i maj 2022 aktier i ett dotterbolag, Krasjö Hus 2. Dotterbolaget i sin tur ägde en fastighet som har överlåtits till föreningen. Efter den transaktionen skrevs aktierna i dotterbolaget ner och aktierna avyttrades. Under 2022 upprättades det åtta parhus i två plan, totalt 16 bostäder på fastigheten. Den totala boytan är 1872 kvm, 117 kvm per bostad. Medlemmarna tillträdde december 2022. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening per 2025-12-31 då alla lägenheter är tillträdde med minst 60% fysiska medlemmar. Föreningens stadgar antogs 2020-11-20.

Bolaget har sitt säte i ÖREBRO.

Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Styrelsen för 2025

Styrelseledamöter

Sebastian Bokelund vald t.o.m. 2026

Ciya Bakûr vald t.o.m. 2026

Johan Gårdemark vald t.o.m. 2026

Sofie Steen vald t.o.m. 2026

Oscar Höög vald t.o.m. 2026

Styrelsesuppleant

Linus Adolfsson vald t.o.m. 2026

Christoffer Celander Ljungberg vald t.o.m. 2026

Föreningen tecknas av styrelsen (ledamöterna) var för sig.

Medlemsinformation:

En överlåtelse har skett under 2025.

Avgifterna under året har varierat från 5 800 kr Q1, 5 500 kr Q2, 6 000 kr Q3 och 6 500 kr sista delen av Q4.

Avgifterna bestäms kvartalsvis då styrelsen tar hänsyn till ränteförändringar samt kommande utgifter, ingen höjning av avgiften är planerad i dagsläget.

Under 2026 planeras förutom löpande underhåll ett markarbete på cirka 24 000 kr.

Revisor och övriga funktioner

Niclas Sandvall, CGN Revision AB, auktoriserad revisor



Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Resultat efter finansiella poster	-995 040	-1 126 158	-1 157 919	49 779	0
Balansomslutning	58 267 794	59 354 658	60 735 076	60 244 915	938 709
Årsavgifter	1 134 400	1 422 432	1 444 591	59 372	0
Årsavgifter/kvm	606	760	772	32	0
Skuld/kvm	13 199	13 266	13 333	13 400	0
Sparande/kvm	141	113	73	71	0
Räntekänslighet	22	17	17	423	0
Energikostnad/kvm	37	33	24	1	0

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning: Huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster: Resultat före bokslutsdispositioner och skatt

Balansomslutning: Bolagets tillgångar eller skulder inkluderat eget kapital

Årsavgifter/kvm: Årsavgifterna delat med kvm boyta

Skuld/kvm: Föreningens totala skulder delat med kvm boyta

Sparande/kvm: Föreningens justerade resultat delat med kvm boyta

Räntekänslighet: Föreningens räntebärande skulder delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad/kvm: Föreningens totala energikostnad under året delat med kvm boyta

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	36 560 000	77 905	-1 285 604	-1 126 158	34 226 143
Disposition av föreg. års resultat	0	79 463	-1 205 621	1 126 158	0
Inbetalda insatser	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	0	-995 040	-995 040
Belopp vid årets utgång	36 560 000	157 368	-2 491 225	-995 040	33 231 103

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 491 225
Årets resultat	-995 040
Summa	-3 486 265

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Avsättning till underhållsfond	81 053
Balanseras i ny räkning	-3 567 318
Summa	-3 486 265



Resultaträkning

Resultaträkning	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseresultat			
Rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.	2		
Nettoomsättning		1 135 168	1 478 955
Övriga rörelseintäkter		3 189	-11 603
Summa rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.		1 138 357	1 467 352
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3	-183 686	-290 369
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 259 652	-1 259 652
Summa rörelsens kostnader		-1 443 338	-1 550 021
Rörelseresultat		-304 981	-82 669
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella poster - med nedskrivningar i respektive post	4		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	180
Räntekostnader och liknande resultatposter		-690 059	-1 043 669
Summa resultat från finansiella poster		-690 059	-1 043 489
Resultat efter finansiella poster		-995 040	-1 126 158
Resultat före skatt		-995 040	-1 126 158
Skatter			
Årets resultat	5	-995 040	-1 126 158

Balansräkning

Balansräkning Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	57 698 664	58 958 316
Summa materiella anläggningstillgångar		57 698 664	58 958 316
Summa anläggningstillgångar		57 698 664	58 958 316
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		232 186	228 298
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	49 690	46 627
Summa kortfristiga fordringar		281 876	274 925
Kassa och bank			
Kassa och bank		287 255	121 417
Summa kassa och bank		287 255	121 417
Summa omsättningstillgångar		569 130	396 342
SUMMA TILLGÅNGAR		58 267 794	59 354 658



Balansräkning

Balansräkning Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		36 560 000	36 560 000
Underhållsfond		157 368	77 905
Summa bundet eget kapital		36 717 368	36 637 905
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 491 225	-1 285 604
Årets resultat		-995 040	-1 126 158
Summa fritt eget kapital		-3 486 265	-2 411 762
Summa eget kapital		33 231 103	34 226 143
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	0	0
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		24 708 528	24 833 952
Leverantörsskulder		1 163	1 163
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	327 000	293 400
Summa kortfristiga skulder		25 036 691	25 128 515
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 267 794	59 354 658



Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Ingångsvärde löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-995 040	-1 126 158
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		1 259 652	1 259 652
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		264 612	133 494
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring rörelsefordringar			
Ökning/minskning kundfordringar		-3 888	57 370
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		-3 062	13 005
Ökning/minskning av rörelsefordringar		-6 950	70 375
Förändring rörelseskulder			
Ökning/minskning leverantörsskulder		0	-30 170
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder		33 600	-98 666
Ökning/minskning av rörelseskulder		33 600	-128 836
Kassaflöde från den löpande verksamheten		291 262	75 033
Finansieringsverksamheten			
Amortering av skuld		-125 424	-125 424
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-125 424	-125 424
Årets kassaflöde		165 838	-50 391
Likvida medel vid årets början		121 417	171 808
Likvida medel vid årets slut		287 255	121 417



Noter

Not 1 – Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som föreningen erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkterna består av årsavgifter och redovisas i den period som hyran avser.

Skatter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock inte för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdesberäknats. Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

Materiella anläggningstillgångar

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och med tillägg för uppskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Avskrivning

Avskrivningar sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperiod. Huvudindelningen är byggnader och mark. Inga avskrivningar sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

Avskrivningsprinciper

Typ av tillgång	År
Byggnader	
Stomme-grund	100
Stomme-vatten	50
El	20
Fasad	25
Fönster	20

Typ av tillgång	År
Yttertak	20
Ventilation	20
Inre ytskikt	10

Nedskrivningar av anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms det om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde. Om det inte går att beräkna en enskild tillgångs återvinningsvärde beräknas återvinningsvärdet för hela den kassagenererande enhet som tillgången hör till.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utrangeras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

Finansiella instrument

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

Not 2 – Nettoomsättningens fördelning

Nettoomsättningens fördelning på verksamhetsgrenar

Verksamhet	2025-12-31	2024-12-31
Årsavgifter	1 134 400	1 422 432
Påminnelseavgifter	540	240
Vidarefakturerings så som el och VA	228	56 276
Öresutjämning	0	7

Not 3 – Övriga rörelsekostnader

Övriga rörelsekostnader per kostnadsslag

Kostnadsslag	2025-12-31	2024-12-31
El för belysning	6 044	5 530
Vatten och avlopp	64 069	56 532
Städning och renhållning	0	-6 546
Fastighetsförsäkringspremier	50 993	46 465
Programvaror	4 174	4 630
Övriga försäljningskostnader	1 612	2 260
Ersättningar till revisor	20 300	15 250
Redovisningstjänster	27 903	52 590
Bankkostnader	2 341	1 764
Övriga externa tjänster	6 250	42 500
Övriga externa kostnader	0	980
Vidarefakturerings	0	68 414

Kommentar till specifikation av övriga rörelsekostnader

Föreningen har inte haft några anställda. Övriga externa kostnader för 2025 specificeras ovan.



Not 4 – Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter exkl. nedskrivningar

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter exklusive nedskrivningar

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-12-31	2024-12-31
Ränteintäkter	0	180
Räntekostnader	-690 059	-1 043 669
Summa	-690 059	-1 043 489

Kommentar till specifikation av övriga ränteintäkter och liknande resultatposter exklusive nedskrivningar

Består utav ränteintäkter från kundfordringar och räntekostnader avseende lån från Stadshypotek AB samt dröjsmålsränta för leverantörsskulder.

Not 5 – Skatt på årets resultat

Kommentar till upplysningar av skatt på periodens resultat

Ingen skatt redovisas avseende årets resultat då ränteintäkterna är hänförliga till fastigheten. Föreningen har inte haft några andra kapitalinkomster.

Not 6 – Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	61 594 800	61 594 800
Utgående anskaffningsvärden	61 594 800	61 594 800
Ingående avskrivningar	-2 636 484	-1 376 832
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-1 259 652	-1 259 652
Utgående avskrivningar	-3 896 136	-2 636 484
Ingående nedskrivningar	0	0
Utgående nedskrivningar	0	0
Redovisat värde	57 698 664	58 958 316

Kommentar till specifikation av byggnader och mark

Ingående värdet av mark uppgår till 3 006 204 och värdet av byggnader till 58 588 596.

Not 7 – Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Typ av interimspost	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	48 021	46 627
Upplupna intäkter	0	0
Summa	48 021	46 627

Kommentar till specifikation av förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Består utav förutbetald försäkring avseende 2026.



Not 8 – Långfristiga skulder

Långfristiga skulder som förfaller till betalning

Skuldpost	Senare än 5 år efter balansdagen
-----------	----------------------------------

Kommentar till specifikation av långfristiga skulder

Skulden uppgår till 24 708 528 kr och pga. villkorsändring 2026-09-30 (största delen av lånet) och 2026-12-31 anses hela skulden vara kortfristig. Räntan ligger på 2,45 % för lånebelopp 16 493 256 och 2,58% för lånebelopp 8 215 272 fram till villkorsändringen. Amortering sker 4 ggr per år om 31 356 kr per gång, totalt 125 424 kr.

Not 9 – Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Typ av interimspost	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	15 000	15 000
Förutbetalda intäkter	312 000	278 400
Summa	327 000	293 400

Kommentar till specifikation av upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda intäkter innefattar 16x3 månadsavgifter (6 500 kr) för perioden 2026-01 till 2026-03.

Not 10 – Ställda säkerheter

Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar

Typ av skuld eller avsättning	Typ av säkerhet	2025-12-31	2024-12-31
Övriga skulder till kreditinstitut	Fastighetsinteckningar	25 084 800	25 084 800

Not 11 – Eventualförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
	0	0
Summa eventualförpliktelser	0	0

Kommentar till specifikation av eventualförpliktelser

Föreningen har inga eventualförpliktelser.



Underskrifter av årsredovisning

Årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes den 2026-03-27.

Denna har godkänts för utfärdande av styrelsen enligt den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Örebro

Sebastian Bokelund
Styrelseledamot

Ciya Baransson
Styrelseledamot

Johan Gårdemark
Styrelseledamot

Oscar Höög
Styrelseledamot

Sofie Steen
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Niclas Sandvall
Auktoriserad revisor

Verifikat



Signerande parter

Sebastian Bokelund

Undertecknare

ccelander@telia.com

Undertecknad med BankID av P L Christoffer

Haglund Celanders - 198806262955

Signerade 2026-03-27 12:44:54 CET

IP 78.79.170.194

Chrome, iOS, iPhone

Ciya Baransson

Undertecknare

tekosin.s@gmail.com

Undertecknad med BankID av CIYA

BARANSSON - 198611146559

Signerade 2026-03-27 7:39:02 CET

IP 90.129.70.97

Mobile Safari, iOS, iPhone

Johan Gårdemark

Undertecknare

gardemark@gmail.com

Undertecknad med BankID av JOHAN

GÅRDEMARK - 198705256694

Signerade 2026-03-27 12:30:27 CET

IP 83.191.98.140

Mobile Safari, iOS, iPhone

Oscar Höög

Undertecknare

lundkvist.o@gmail.com

Undertecknad med BankID av Oscar Höög -

198804127150

Signerade 2026-03-27 16:09:56 CET

IP 90.238.27.85

Mobile Safari, iOS, iPhone

Sofie Steen

Undertecknare

sofie.steen@outlook.com

Undertecknad med BankID av SOFIE STEEN -

199105031505

Signerade 2026-03-27 9:42:51 CET

IP 90.129.89.67

Samsung Internet, Android, K

Niclas Sandvall

Undertecknare

niclas.sandvall@cgnrevision.se

Undertecknad med BankID av NICLAS

SANDVALL - 198907286655

Signerade 2026-03-27 17:28:21 CET

IP 78.72.251.167

Mobile Safari, iOS, iPhone



Det här dokumentet har verifierats av Cling. Dokumentet är förslutet med dess elektroniska signaturer. Äktheten av dokumentet går att bevisa matematiskt av en oberoende part och av Cling. För er bekvämlighet så kan du även säkerställa dokumentets äkthet på: <https://app.cling.se/verify>

Händelser

- 2026-03-27 CET**
06:28:06 CET Dokument skickades till Sebastian Bokelund, .
- 2026-03-27 CET**
06:28:06 CET Dokument skickades till Ciya Baransson, .
- 2026-03-27 CET**
06:28:06 CET Dokument skickades till Johan Gårdemark, .
- 2026-03-27 CET**
06:28:06 CET Dokument skickades till Oscar Höög, .
- 2026-03-27 CET**
06:28:06 CET Dokument skickades till Sofie Steen, .
- 2026-03-27 CET**
06:28:06 CET Dokument skickades till Niclas Sandvall, .
- 2026-03-27 CET**
06:28:22 CET Niclas Sandvall har visat dokumentet 1 gång.
- 2026-03-27 CET**
06:57:21 CET Ciya Baransson har visat dokumentet 2 gånger.
- 2026-03-27 CET**
07:38:39 CET Dokumentet undertecknades av Ciya Baransson.
- 2026-03-27 CET**
07:39:02 CET Dokumentet undertecknades av Ciya Baransson.
- 2026-03-27 CET**
09:42:33 CET Sofie Steen har visat dokumentet 1 gång.
- 2026-03-27 CET**
09:42:51 CET Dokumentet undertecknades av Sofie Steen.
- 2026-03-27 CET**
11:29:10 CET Niclas Sandvall har visat dokumentet 1 gång.

2026-03-27 CET 12:29:06 CET	Johan Gårdemark har visat dokumentet 1 gång.
2026-03-27 CET 12:30:27 CET	Dokumentet undertecknades av Johan Gårdemark.
2026-03-27 CET 12:44:31 CET	Sebastian Bokelund har visat dokumentet 1 gång.
2026-03-27 CET 12:44:54 CET	Dokumentet undertecknades av Sebastian Bokelund.
2026-03-27 CET 12:47:15 CET	Oscar Höög har visat dokumentet 2 gånger.
2026-03-27 CET 13:09:12 CET	Niclas Sandvall har visat dokumentet 5 gånger.
2026-03-27 CET 13:31:32 CET	Johan Gårdemark har visat dokumentet 3 gånger.
2026-03-27 CET 13:48:11 CET	Ciya Baransson har visat dokumentet 3 gånger.
2026-03-27 CET 16:09:56 CET	Dokumentet undertecknades av Oscar Höög.
2026-03-27 CET 16:10:56 CET	Oscar Höög har visat dokumentet 1 gång.
2026-03-27 CET 16:11:20 CET	Johan Gårdemark har visat dokumentet 1 gång.
2026-03-27 CET 16:12:17 CET	Ciya Baransson har visat dokumentet 1 gång.
2026-03-27 CET 16:33:04 CET	Sebastian Bokelund har visat dokumentet 1 gång.
2026-03-27 CET 17:27:37 CET	Niclas Sandvall har visat dokumentet 1 gång.
2026-03-27 CET 17:28:21 CET	Dokumentet undertecknades av Niclas Sandvall.