

Årsredovisning

för

Brf Tylöskogen

769628-3063

Räkenskapsåret

2025

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens mark och byggnader. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen förvaltar du fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende tillsammans. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och ansvarar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t.ex. drift och underhåll kan hållas nere.

Den som bor i en bostadsrättsförening har stora möjligheter att påverka sitt boende. Genom föreningsstämman har du möjlighet att påverka de beslut som tas i föreningen. På föreningsstämman väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer bl.a. årsavgiften så att den täcker föreningens utgifter.

Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Som bostadsrättshavare har man vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och bekosta reparationer och förbättringar på sådant som finns inuti lägenheten. Bostadsrätten kan man sälja och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.



Styrelsen för Brf Tylöskogen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen som har sitt säte i Halmstads kommun har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen äger fastigheten Onsjö 32:134 med adress Malörtsvägen 258 i Halmstad kommun.

Föreningen har upprättat en underhållsplan.

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

Styrelseledamöter		*vald t.o.m.
Ingemar Johansson	Ordförande	2027
Irene Nyquist	Sekreterare	2027
Britt Ericsson	Styrelseledamot	2026
Gunnar Nilsson	Styrelseledamot	2026
Tomas Ljungkvist	Styrelseledamot	2026

Styrelsesuppleanter	
Amelie Heinsjö	2027

Valberedning	
Gert Andersson	sammankallande
Christina Hyttfors	

Revisor	
Johan Liljencrantz	
Auktoriserad revisor, Revisionstjänst AB	2026

*Med vald t.o.m. förstås vald t.o.m. nästkommande ordinarie årsstämma.

Firmateckning

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

Föreningen har under verksamhetsåret hållit ordinarie årsstämma den 16 juni 2025. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

Föreningen beskattas som en äkta förening. Ingen statusändring är att vänta.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Halland och inkluderar ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har tecknat en kollektiv försäkring för bostadsrättstillägg. Hemförsäkring tecknas och bekostas av medlemmarna var för sig.

Fastighetsinformation

Fastighetsbeteckning:	Onsjö 32:134
Byggnadsår:	2016
Antal lägenheter:	28, samtliga upplåtna med bostadsrätt
Bostadsyta: BOA:	3 274 kvm
Bruttoarea:	4 093 kvm
Tomtyta:	12 678 kvm, tomten ägs av föreningen.
Parkeringsplatser:	Till varje lägenhet finns carport med 1 biluppställningsplats, dessutom finns 14 platser för intern uthyrning och 16 platser för gäster.

Lokal extern uthyrning:	1 (34 kvm)
-------------------------	------------

På fastigheten är en gemensamhetsbyggnad uppförd innehållande två gästlägenheter, ett gym och en samlingslokal. På tomten finns en stor pool med trevligt poolområde.

Tecknade avtal

PART Fastighetsförvaltning AB
Göran Johansson
Frigovent
Telia
RC Hiss AB
HEM
Swimtec
Oscar Hansson
Länsförsäkringar Halland
Bostadsrätterna

Ekonomisk förvaltning
Yttre skötsel
Service ventilation
Bredband
Service hiss
El, vatten, renhållning
Service pool
Service vvs
Försäkring
Medlemskap

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets resultat uppgår till -242 597 kr (föregående år -328 988 kr).

Under året har reparationer och underhåll utförts till en kostnad om 53 048 kr (föregående år 74 712 kr). Planerat underhåll för OVK, beslag på plank, utvändig målning samt lyftning av plattor runt pool och staket har utförts till en kostnad av 305 997 kr.

Styrelsen har träffat en förlikning med GBJVäst gällande garantiåtgärder, inga mer krav kommer att riktas mot bolaget från föreningens sida.

Föreningen har under året amorterat 396 668 kr enligt plan.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	40
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	3
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	4
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	39

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 257	2 211	2 211	2 111
Resultat efter finansiella poster	-243	-329	-229	-260
Soliditet (%)	78,4	78,2	78,0	77,6
Driftkostnader* kr/kvm	283	277	267	289
Avsättning yttre underhållsfond kr/kvm	56	56	56	56
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	665	652	652	627
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 556	6 665	6 773	6 950
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 317	7 438	7 560	7 757
Sparande per kvm (kr/kvm)	152	142	120	140
Räntekänslighet (%)	11,0	11,4	11,6	12,4
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	109	99	96	120
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	89,1	95,3	90,9	94,9

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

* exklusive reparation och fastighetsskatt

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2025, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	90 720 000	1 398 615	-1 628 813	-328 987	90 160 815
Disposition av föregående års resultat:			-328 987	328 987	0
Avsättning till underhållsfond		182 700	-182 700		0
Ianspråktagande ur fond		-305 997	305 997		0
Årets resultat				-242 597	-242 597
Belopp vid årets utgång	90 720 000	1 275 318	-1 834 503	-242 597	89 918 218

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 957 800
årets förlust	-242 597
	-2 200 397

behandlas så att	
avsättes till yttre underhållsfond	182 700
ianspråktagande av medel ur fond	-305 997
i ny räkning överföres	-2 077 100
	-2 200 397

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 257 094	2 211 301
Övriga rörelseintäkter		188 831	29 317
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 445 925	2 240 618
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 413 266	-1 178 010
Personalkostnader	4	-32 700	-35 329
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-772 434	-772 434
Summa rörelsekostnader		-2 218 400	-1 985 773
Rörelseresultat		227 525	254 845
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		639	1 793
Räntekostnader och liknande resultatposter		-470 761	-585 626
Summa finansiella poster		-470 122	-583 833
Resultat efter finansiella poster		-242 597	-328 988
Resultat före skatt		-242 597	-328 988
Årets resultat		-242 597	-328 988

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	113 122 296	113 854 349
Inventarier, verktyg och installationer	6	562 742	603 123
Summa materiella anläggningstillgångar		113 685 038	114 457 472
Summa anläggningstillgångar		113 685 038	114 457 472
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		386 608	376 845
Övriga fordringar		56 015	82 191
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		49 539	48 955
Summa kortfristiga fordringar		492 162	507 991
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		462 003	393 681
Summa kassa och bank		462 003	393 681
Summa omsättningstillgångar		954 165	901 672
SUMMA TILLGÅNGAR		114 639 203	115 359 144

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		90 720 000	90 720 000
Fond för yttre underhåll		1 275 318	1 398 615
Summa bundet eget kapital		91 995 318	92 118 615
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 834 503	-1 628 812
Årets resultat		-242 597	-328 988
Summa fritt eget kapital		-2 077 100	-1 957 800
Summa eget kapital		89 918 218	90 160 815
Långfristiga skulder			
	7		
Skulder till kreditinstitut	8	14 567 514	14 915 846
Summa långfristiga skulder		14 567 514	14 915 846
Kortfristiga skulder			
	7		
Skulder till kreditinstitut		9 389 140	9 437 476
Förskott från kunder		5 905	5 905
Leverantörsskulder		84 425	173 992
Skatteskulder		36 140	30 020
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		637 861	635 090
Summa kortfristiga skulder		10 153 471	10 282 483
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		114 639 203	115 359 144

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-242 597	-328 988
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	772 434	772 434
Betald skatt	32 296	25 683
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	562 133	469 129

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-9 763	-8 357
Förändring av kortfristiga fordringar	-584	-785
Förändring av leverantörsskulder	-89 567	57 749
Förändring av kortfristiga skulder	2 771	-49 557
Kassaflöde från den löpande verksamheten	464 990	468 179

Finansieringsverksamheten

Amortering	-396 668	-396 668
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-396 668	-396 668

Årets kassaflöde

68 322 **71 511**

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	393 681	322 170
Likvida medel vid årets slut	462 003	393 681

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt BFNAR 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	20 år

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 178 695	2 135 976
Hyresintäkt lokal momsfri	63 672	62 424
Parkeringsplatser	14 700	12 950
Övrigt	27	-49
	2 257 094	2 211 301

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, renhållning och abonnemang för tv/bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Reparation och underhåll inkl planerat underhåll	359 045	148 605
Reparation och underhåll pool	49 423	72 255
Reparation och underhåll inventarier	62 897	9 999
Hiss, rep, besiktning, avtal	19 922	38 857
Trädgårdsskötsel	140 427	121 288
Elförbrukning	305 100	290 501
Vatten och avlopp	93 727	72 905
Sophantering	62 990	59 632
Övriga fastighetskostnader	6 759	12 596
Försäkring	72 955	70 768
Fastighetsskatt lokaler	21 130	15 010
TV/Internet	96 536	96 453
Förbrukningsinventarier och material	14 117	10 033
Ekonomisk förvaltning	50 496	48 096
Revisionsarvode	19 000	16 500
Övriga externa kostnader	32 894	24 205
Konsultarvoden	274	62 500
Städning	0	3 037
Bankkostnader	5 574	4 770
	1 413 266	1 178 010

Not 4 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvoden och löner inkl. sociala avgifter	32 700	35 329

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	119 892 912	119 892 912
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	119 892 912	119 892 912
Ingående avskrivningar	-6 038 563	-5 306 510
Årets avskrivningar	-732 053	-732 053
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 770 616	-6 038 563
Utgående redovisat värde	113 122 296	113 854 349
Taxeringsvärden byggnader	63 612 000	48 228 000
Taxeringsvärden mark	10 301 000	5 873 000
	73 913 000	54 101 000
Bokfört värde byggnader	79 972 792	80 704 845
Bokfört värde mark	33 149 504	33 149 504
	113 122 296	113 854 349

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	807 650	807 650
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	807 650	807 650
Ingående avskrivningar	-204 527	-164 146
Årets avskrivningar	-40 381	-40 381
Utgående ackumulerade avskrivningar	-244 908	-204 527
Utgående redovisat värde	562 742	603 123

Not 7 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 23 956 654 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Förfaller 2-5 år från balansdagen	14 567 514	14 915 846
Förfaller senare än 5 år från balansdagen	0	0
	14 567 514	14 915 846
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	9 389 140	9 437 476
	9 389 140	9 437 476

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Swedbank Hypotek 285.795.379-4	1,91	2026-08-25	9 040 808	9 089 144
Swedbank Hypotek 285.795.380-2	2,66	2027-09-24	7 185 008	7 485 008
Swedbank Hypotek 285.795.381-0	1,30	2029-08-24	7 730 838	7 779 170
			23 956 654	24 353 322
Årets amortering			396 668	396 668

Not 9 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	29 000 000	29 000 000
	29 000 000	29 000 000

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen beslutade om att höja årsavgifterna med 2 % fr.o.m. 1 januari 2026.

Nytt 5-årigt avtal är tecknat med Telia avseende TV/Bredband.

Årsredovisningen beslutades den 21 mars 2026

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ingemar Johansson
Ordförande

Britt Ericsson

Tomas Ljungkvist

Gunnar Nilsson

Irene Nyquist

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

Johan Liljencrantz
Auktoriserad revisor
Revisionstjänst Falkenberg

Ordlista

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

BALANSRÄKNING

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

BRÄNSLETILLÄGG

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

EKONOMISK FÖRENING

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva Någon form av ekonomisk verksamhet.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som har uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar inom ett år.

LIKVIDITET

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

RESULTATRÄKNING

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året till exempel värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningen bildades.

ÅRSAVGIFT

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

ÅRSREDOVISNING

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tylöskogen

Org.nr 769628-3063

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tylöskogen för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De 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 avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tylöskogen för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Enligt digital signering

Johan Liljencrantz
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 24 mars 2026



ÅRR Brf Tylöskogen 250101-251231.pdf

(225713 byte)
SHA-512: 1b0221bcb34519217ff4fe93500e439d9e3ed
dd9c227963a054ea115ae5984c6f9afac29896704e4efa
a09d90546ef01e022e22e4cf10f7f5a8f051c382a9315



RB Tylöskogen 250101-251231.pdf

(101697 byte)
SHA-512: c6baf4682ab6c0f0cbe633c4440f6a7c965b6
cc33bad28f252bcc0e39e24c2de1bc3575a8f2a4b0928
57babb75a8f1f4644fcd8402bbb295848383baf470e

Underskrifter

2026-03-23 11:04:53 (CET)

**Britt Ericsson**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-23 08:48:17 (CET)

**Gunnar Nilsson**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-24 11:37:05 (CET)

**Inga Irene Viktoria Nyquist**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-23 10:03:04 (CET)

**John Ingemar Johansson**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-23 20:41:02 (CET)

**Leif Tomas Ljungkvist**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-24 11:49:31 (CET)

**Johan Liljencrantz**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

eb3518323606f32663357c1a1d3801df3e2f3dba5d42705ecffc5a6bf4c0aad093505dae0ee795bff834dd9fc8b4f21f43c630b334ec414e705e2408baeb61a6



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.