2025

Årsredovisning

BRF Skogås nr 3

CASTOR

FÖRVALTNINGS AB CASTOR

Bostadsrättsföreningens årsredovisning - Så här tolkar du den

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning. Den består av förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys.

Förvaltningsberättelsen ger en beskrivning av föreningens verksamhet. Te.x. beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen.

Resultaträkningen redovisar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Resultatet kan variera år från år beroende på oförutsedda, akuta kostnader som inte budgeterats och därmed inte täcks av intäkterna. Årsavgifterna bör ligga på en sådan nivå över en flerårsperiod att de tillsammans med de eventuella hyresintäkterna täcker driftskostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fastighetens underhållsfond).

Intäkterna i en bostadsrättsförening består av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för hyresbostäder, lokaler, garage och parkeringar.

Kostnaderna i en bostadsrättsförening utgörs till största delen av driftskostnader som el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driftskostnaderna räknas också underhåll och reparationer.

Avskrivningar - När föreningen utför större åtgärder som exempelvis en avsevärd förbättring eller nyinstallation i fastigheten, får detta fördelas på flera år utifrån åtgärdens bedömda nyttjandeperiod och belastar då resultatet med en kostnad som kallas avskrivning. Avskrivningen ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. I tilläggsupplysningen (noten) till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, d v s den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Ränteintäkter och räntekostnader visar vad föreningen haft för ränteintäkter på likvida medel och räntekostnader på sina lån. I tilläggsupplysningarna redovisas vilka bindningstider och räntor föreningens lån har.

Balansräkningen beskriver en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångarna i en förening delas upp på anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

Anläggningstillgångar - tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, är anskaffningskostnaden för fastigheten och ska inte förväxlas med marknadsvärdet.

Omsättningstillgångar - t. ex. kassa och bank, där tillgången kan omvandlas till kontanter inom ett år

Eget kapital består, i en bostadsrättsförening, främst av de vid bildandet inbetalda insatserna och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

Bundet eget kapital - är t. ex. insatser som kallas bundet för att det är svårt att realisera. Här redovisas även fastighetens underhållsfond.

Fritt eget kapital - Utgörs av tidigare års under- och överskott.

Skulder som föreningen har delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

Långfristiga skulder - ska betalas först efter ett eller flera år enligt fastställd amorteringsplan. Exempel på långfristiga skulder är föreningens fastighetslån.

Kortfristiga skulder - Ska betalas inom ett år och kan t. ex. vara förskottsinbetalda hyror och avgifter, leverantörsfakturor samt amorteringar som ska betalas inom ett år. Om föreningen har lån som ska omförhandlas under det kommande året redovisas de även här.

Kassaflödesanalysen visar förändringen av föreningens likvida medel under året, d v s de pengar som kommit in till föreningen respektive betalats ut.

Tilläggsupplysningar (Noter) skall finnas i en årsredovisning. Dessa är till för att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed ge en bättre bild över föreningens ekonomiska ställning.

Årsredovisning

för

BRF Skogås nr 3

712800-0218

Räkenskapsåret

2025

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/ba8be7f6-64ea-48c1-b5da-250744d7f0af
visma sign
www.vismasign.com

Styrelsen för BRF Skogås nr 3 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 är en äkta bostadsrättsförening, 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. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Hissen 1 och 2 samt Hjulet 1, bebyggdes 1965. Föreningen registrerades 1964-05-29 och den ekonomiska planen är registrerad. Fastigheten är belägen på Loftvägen 8-18, Skogås, Huddinge Kommun. På fastigheten finns 6 bostadshus innehållande 204 lägenheter som upplåts med bostadsrätt och 2 lokaler med hyresrätt. På fastigheten finns även 151 parkeringsplatser. Föreningens mark innehas med äganderätt.

Lägenhetsfördelning:

14 stycken	1 rum och kök
84 stycken	2 rum och kök
55 stycken	3 rum och kök
46 stycken	4 rum och kök
4 stycken	5 rum och kök
1 stycken	6 rum och kök

Total bostadsyta:	15 476 m2
Total lokalyta:	152 m2

Föreningens fastigheter har under året varit fullvärdeförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Gemensamma utrymmen

Föreningen har en gemensamhetslokal och en bordtennislokal samt ett gästrum med 4 bäddar för uthyrning.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall. Föreningen har en anställd vicevärd, Adriana Leon och en anställd lokalvårdare, Thongdee Mankham. Fastighetsskötseln har utförts av Trångsunds Trädgårds- och Fastighetsservice.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/ba8be7f6-64ea-48c1-b5da-250744d7f0af
visma sign
www.vismasign.com

Fastighetens tekniska status
Bostadsrättsföreningen har en underhållsplan som visar fastighetens planerade underhållsbehov de kommande åren. Underhållsplanen uppdateras varje år i samband med att fastigheten besiktas och planen baseras främst på fastighetens skick och återstående livslängd men även på styrelsens och medlemmarnas önskemål.
Planerade åtgärder de kommande åren är följande: Byte av loftgångar, nya kulvertar, balkongbesiktning.

Utförda underhållsåtgärder	År
Påbörjad renovering av loftgångar	2025-
OVK	2025
Rengöring samtliga lägenheters friskluftsintag	2025
Stambyte med nya badrum	2022-2024
Installation laddstolpar	2023
Asbestsanering	2021
Nya nyckeltuber	2021
Skadedjurssanering	2021
Parkarbete	2021
Målning av trapphus Loftv. 16 & 18	2020
Utförd OVK	2020
Relining & stambyte kulvertar loftgångar	2019-2020
Målning av trapphus Loftv. 8,10 & 12	2019
Renovering tvättstuga	2018
Utförd energideklaration	2018
Rengöring av frånluftskanaler och uteluftsventiler	2018
Isolering vindsbjälklag	2017
Relining spill- och dagvattenledningar under 8 & 16	2016-2017
Renovering tak	2015-2016
Fasadtvätt	2015-2016
Låsbyte	2015
Spolning, relining dagvattenledningar 10, 14 & 18	2015
Utförd OVK	2014
Injustering värme samt relining	2012
Fönsterbyte	2007-2009

Beskattning
Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Påbörjad renovering av loftgångar i tre hus, varav ett är slutfört
Rengöring av samtliga lägenheters friskluftsintag
Godkänd OVK
Nytt torkskåp i L12
Byte av dator på kontoret
Loftgångsbelysningarna har justerats
Belysning ute har bytts till ledlampor

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret
Årsavgifterna höjdes med 8% från 2026-01-01.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/ba8be7f6-64ea-48c1-b5da-250744d7f0af
visma sign
www.vismasign.com

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Vid räkenskapsårets början var antalet medlemmar 266 stycken, och vid årets slut var medlemsantalet 266 stycken.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2025-06-02 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Inger Schwartz	Ordförande
	Lena Segerhammar-Pusic	Ledamot
	Peter Hagen	Ledamot
	Ulf Geijerman	Ledamot
	Per Erik Johansson	Ledamot
Suppleant	Werner Hjortsberg	
	Anna-Karin Grabert	
	Linn Smedberg	

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Revisorer	Ess2 Redovisning & revision AB
Valberedning	Ann Hult
	Agnieszka Smolis

Stadgar

De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2025-08-28.

Flerårsöversikt	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**
Nettoomsättning (tkr)	12 646	11 573	10 589	9 998	9 787
Resultat efter finansiella poster (tkr)	367	-331	-2 978	1 203	1 106
Kassalikviditet (%)	12,91	7,12	15,19	7,48	395,59
Soliditet (%)	5,14	5,31	5,55	16,24	19,87
Skuldränta (%)	3,05	3,94	3,95	1,15	0,47
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	741	696	637	613	601
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	4 933	4 463	4 510	2 175	1 510
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 981	4 507	4 554	2 196	1 525
Sparande per kvm (kr/kvm)	151	9	-90	159	244
Räntekänslighet (%)	6,72	6,48	7,14	3,58	2,54
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	224	250	206	175	140
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	90,20	84,48	90,82	94,83	94,98

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/ba8be7f6-64ea-48c1-b5da-250744d7f0af
visma sign
www.vismasign.com

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	Upplåtelse-avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 155 620	1 309 130	4 812 186	-3 904 492	-331 252	**4 041 192**
Avsättning fond yttre UH			673 290	-673 290		**0**
Ianspråktagande fond yttre UH			-676 474	676 474		**0**
Omföring av föregående års resultat:				-331 252	331 252	**0**
Årets resultat					366 981	**366 981**
Belopp vid årets utgång	**2 155 620**	**1 309 130**	**4 809 002**	**-4 232 560**	**366 981**	**4 408 173**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 232 560
årets vinst	366 981
	-3 865 579

behandlas så att	
stadgeenlig reservering fond för yttre underhåll	634 242
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-269 077
i ny räkning överföres	-4 230 744
	-3 865 579

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

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/ba8be7f6-64ea-48c1-b5da-250744d7f0af
visma sign
www.vismasign.com

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	12 646 384	11 573 402
Övriga rörelseintäkter	3	75 365	1 178 408
Summa rörelseintäkter		**12 721 749**	**12 751 810**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-6 925 181	-7 858 506
Övriga externa kostnader		-543 030	-436 022
Personalkostnader	5	-890 015	-1 087 080
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 765 780	-974 206
Summa rörelsekostnader		**-10 124 006**	**-10 355 814**
Rörelseresultat		**2 597 743**	**2 395 996**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 209	32 252
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 237 971	-2 759 500
Summa finansiella poster		**-2 230 762**	**-2 727 248**
Resultat efter finansiella poster		**366 981**	**-331 252**
Resultat före skatt		**366 981**	**-331 252**
Årets resultat		**366 981**	**-331 252**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/ba8be7f6-64ea-48c1-b5da-250744d7f0af
visma sign
www.vismasign.com

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6, 8	71 826 915	73 583 153
Inventarier, verktyg och installationer	7	49 494	59 036
Pågående arbeten	9	8 382 457	22 500
Summa materiella anläggningstillgångar		**80 258 866**	**73 664 689**
Summa anläggningstillgångar		**80 258 866**	**73 664 689**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		143 484	14 791
Övriga fordringar		131 805	80 443
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		262 571	210 897
Summa kortfristiga fordringar		**537 860**	**306 131**
Kassa och bank			
Kassa och bank	10	4 979 069	2 157 227
Summa kassa och bank		**4 979 069**	**2 157 227**
Summa omsättningstillgångar		**5 516 929**	**2 463 358**
SUMMA TILLGÅNGAR		**85 775 795**	**76 128 047**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/ba8be7f6-64ea-48c1-b5da-250744d7f0af
visma sign
www.vismasign.com

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 155 620	2 155 620
Upplåtelseavgifter		1 309 130	1 309 130
Fond för yttre underhåll		4 809 002	4 812 186
Summa bundet eget kapital		**8 273 752**	**8 276 936**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 232 560	-3 904 492
Årets resultat		366 981	-331 252
Summa fritt eget kapital		**-3 865 579**	**-4 235 744**
Summa eget kapital		**4 408 173**	**4 041 192**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	38 621 280	37 487 224
Summa långfristiga skulder		**38 621 280**	**37 487 224**
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	11	38 471 050	32 259 048
Leverantörsskulder		2 288 350	674 495
Skatteskulder		39 047	22 491
Övriga skulder	12	100 239	66 504
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 847 656	1 577 093
Summa kortfristiga skulder		**42 746 342**	**34 599 631**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**85 775 795**	**76 128 047**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/ba8be7f6-64ea-48c1-b5da-250744d7f0af
visma sign
www.vismasign.com

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		366 981	-331 252
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 765 780	974 206
Betald skatt		-34 806	-83 041
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**2 097 955**	**559 913**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-128 693	12 950
Förändring av kortfristiga fordringar		-51 674	-7 665
Förändring av leverantörsskulder		1 613 854	-1 895 497
Förändring av kortfristiga skulder		304 298	291 151
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**3 835 740**	**-1 039 148**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-8 359 957	-1 926 473
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-8 359 957**	**-1 926 473**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		8 000 000	0
Amortering av lån		-653 942	-731 624
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**7 346 058**	**-731 624**
Årets kassaflöde		**2 821 841**	**-3 697 245**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 157 227	5 854 472
Likvida medel vid årets slut		**4 979 068**	**2 157 227**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/ba8be7f6-64ea-48c1-b5da-250744d7f0af
visma sign
www.vismasign.com

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) årsredovisning och koncernredovisning (K3), samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod

Avskrivning

Avskrivningar sker linjärt över komponenternas förväntade nyttjandeperioder, 15-120 år. Årets avskrivning på fastigheten motsvarar 0,9% av bokfört anskaffningsvärde.
De olika komponenternas återstående avskrivningstid vid bytet till K3 är:

Stomme	100 år
Stammar	51 år
El	40 år
Fasad	50 år
Yttertak	35 år
Ventilation	25 år
Fönster	40 år
Inre UH	100 år
Styr och övervakning	15 år
Restpost	50 år
Markanläggningar	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

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

Inkomstskatter

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t e x avkastning på en del placeringar och ev. reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/ba8be7f6-64ea-48c1-b5da-250744d7f0af
visma sign
www.vismasign.com

Resultat efter finansiella poster (tkr)
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Kassalikviditet (%)
Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

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

Skuldränta (%)
Finansiella kostnader i procent av totala skulder (= summa avsättningar, skulder och uppskjuten skatteskuld).

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	11 474 292	10 768 980
Hyror lokaler	62 290	42 334
Hyror parkeringsplatser	638 175	543 471
Bredband	510	2 040
Övriga intäkter	390 275	140 941
Pant- och överlåtelseavgifter	36 784	32 222
Gemensamhetsel, moms	44 058	43 415
	12 646 384	**11 573 403**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/ba8be7f6-64ea-48c1-b5da-250744d7f0af
visma sign
www.vismasign.com

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Dröjsmålsränta	1 114	4 600
Ersättning försäkringsbolag	74 251	1 173 808
	75 365	**1 178 408**

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Löpande underhåll	1 112 670	1 140 302
Periodiskt underhåll	236 877	676 474
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	714 678	919 404
Uppvärmningskostnader	2 317 710	2 636 424
Vatten- och avloppsavgifter	669 434	704 631
Elavgifter	515 226	567 880
Renhållning	402 583	373 115
Snöröjning	6 510	46 570
Förbrukningsmaterial	47 321	20 141
Fastighetsförsäkringar	180 553	183 618
Kabel-TV/bredband	301 815	189 035
Fastighetsavgift, fastighetsskatt	353 997	336 820
Försäkring övrigt	65 807	64 090
	6 925 181	**7 858 504**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/ba8be7f6-64ea-48c1-b5da-250744d7f0af
visma sign
www.vismasign.com

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2025	2024
Medelantalet anställda		
Män	0	0
Kvinnor	2	2
	2	**2**
Personalkostnader		
Lön lokalvårdare	182 313	196 870
Löner till kollektivanställda	8 127	8 327
Styrelsearvode	157 790	228 680
Vicevärdsarvode	125 656	124 204
Arvoden övriga tjänster	228 691	345 190
Lagstadgade arbetsgivaravgifte	159 787	181 565
Löner till tjänstemän	20 268	2 244
Utbildning	3 096	0
Fora	4 285	0
	890 013	**1 087 080**

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	100 245 294	53 726 320
Utrangering	0	-6 757 766
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	0	505 096
Årets anskaffningar	0	1 903 975
Omklassificeringar	0	50 867 669
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**100 245 294**	**100 245 294**
Ingående ackumulerade avskrivningar	-28 632 717	-34 425 819
Utrangering	0	6 757 766
Årets avskrivningar	-1 756 238	-964 664
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-30 388 955**	**-28 632 717**
Mark	1 970 575	1 970 575
Utgående värde mark	**1 970 575**	**1 970 575**
Utgående redovisat värde	**71 826 914**	**73 583 152**
Taxeringsvärden byggnader	158 232 000	151 220 000
Taxeringsvärden mark	53 182 000	73 210 000
	211 414 000	**224 430 000**
Bokfört värde byggnader	69 856 339	71 612 578
Bokfört värde mark	1 970 575	1 970 575
	71 826 914	**73 583 153**

Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 211 000 000 kr, lokaler 414 000 kr.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/ba8be7f6-64ea-48c1-b5da-250744d7f0af
visma sign
www.vismasign.com

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden inventarier	340 085	340 085
Ingående anskaffningsvärde kontorsinventarier	81 457	81 457
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**421 542**	**421 542**
Ingående avskrivningar	-362 505	-352 963
Årets avskrivningar	-9 542	-9 542
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-372 047**	**-362 505**
Utgående redovisat värde	**49 495**	**59 037**

Not 8 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	77 486 000	70 649 000
	77 486 000	**70 649 000**

Not 9 Pågående arbeten

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående nedlagda utgifter	22 500	50 867 669
Omklassificeringar	0	-50 867 669
Under året nedlagda utgifter loftgång	8 359 957	22 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**8 382 457**	**22 500**
Utgående redovisat värde	**8 382 457**	**22 500**

Not 10 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Likvida medel		
Nordea plusgirokonto	989 396	431 935
Nordea sparkonto	3 030 638	1 725 205
Kassa	0	87
Handelsbanken	959 035	0
	4 979 069	**2 157 227**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/ba8be7f6-64ea-48c1-b5da-250744d7f0af
visma sign
www.vismasign.com

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31
Nordea Hypotek AB	3,95	2027-03-17	6 825 000
Nordea Hypotek AB	4,34	2026-06-17	6 435 000
Nordea Hypotek AB	2,81	2027-10-20	10 780 000
Nordea Hypotek AB	2,23	2026-03-23	10 836 000
Nordea Hypotek AB	2,23	2026-03-17	10 972 500
Stadshypotek AB	2,85	2028-12-30	13 411 752
Stadshypotek AB	2,62	2026-04-30	9 832 078
Stadshypotek AB	2,66	2028-09-30	8 000 000
			77 092 330
Kortfristig del av långfristig skuld			38 471 050

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 73 150 890 kr.

Not 12 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Personskatt	63 410	44 240
Sociala avgifter	35 049	22 264
Övrig skuld	1 780	0
	100 239	**66 504**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/ba8be7f6-64ea-48c1-b5da-250744d7f0af
visma sign
www.vismasign.com

Årsredovisningen beslutades 2026-05-11.

Skogås, den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Inger Schwartz
Ordförande

Lena Segerhammar-Pusic

Ulf Geijerman

Peter Hagen

Per Erik Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
Ess2 Redovisning & Revision AB

Joanna Ulin
Auktoriserad revisor

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/ba8be7f6-64ea-48c1-b5da-250744d7f0af
visma sign
www.vismasign.com

Ulf Peter Hagen
e9ed0bfd-a56c-4ae0-aeda-16fb76b64a8c - 2026-05-11 15:46:35 UTC +03:00
BankID / Freja eID - ff23f8f0-a330-41f0-bef3-bac51bd37b64 - SE

Per Erik Johansson
f5e9e78e-5df8-4a2d-b4e2-86f739611b05 - 2026-05-11 15:53:20 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 52fc538e-315e-4334-80d1-2107d251e43c - SE

Ulf Geijerman
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Skogås3
6fbaa493-e6d3-4341-bd1f-cf8659e8267b - 2026-05-11 16:10:06 UTC +03:00
BankID / Freja eID - e28d5f0c-4b8a-4b00-992c-3389aca369be - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

LENA KRISTINA SEGERHAMMAR PUSIC
c96c961b-63d5-4ba6-9d98-abe45441ff10 - 2026-05-11 16:38:55 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 117a5028-8563-4482-b708-975b572b64bd - SE

INGER SCHWARTZ
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: BRF Skogås nr 3
d018bc86-beab-4da5-867f-373512944610 - 2026-05-11 17:24:33 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 3d5d9266-cf00-48d2-b4c4-50769d98b65a - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

JOANNA KRISTIN ULIN
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: ess2 redovisning & revision AB
03ea04c8-d815-436e-90af-0264f8ad18fd - 2026-05-11 17:49:20 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 64caee8c-48fa-4575-af3f-bb36aef430f6 - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skogås nr 3
Org.nr. 712800-0218

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skogås nr 3 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns 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.

Dokumentet signerades av alla parter 2026-05-11 kl 16:47 via Accountec Byråportal.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

• 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.

Dokumentet signerades av alla parter 2026-05-11 kl 16:47 via Accountec Byråportal.

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 Bostadsrättsföreningen Skogås nr 3 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 och 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.

Dokumentet signerades av alla parter 2026-05-11 kl 16:47 via Accountec Byråportal.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella 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.

Sundsvall den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

ess2 redovisning & revision AB

Joanna Ulin
Auktoriserad revisor

Dokumentet signerades av alla parter 2026-05-11 kl 16:47 via Accountec Byråportal.

accountec

Detta dokument har signerats digitalt

Signeringarna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

Originalets dokumentinformation

Filnamn:	Brf Skogås nr 3 Revisionsberättelse 251231.pdf
Checksumma:	705054b48f8290759db12e23bdbcab8c22821d13e09d8d91e83a5c38128d77e6
Skickad:	2026-05-11 kl 16:42

Signaturer

Digitalt signerad av:	JOANNA ULIN
Identifikationstyp:	BankID
Signering skedde:	2026-05-11 kl 16:47

Signaturinformation

- Detta dokument har signerats digitalt genom Accountec Byråportal. För att verifiera dokumentets äkthet kan det öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.
- Alla digitala signaturer är bifogade i sin helhet och kan verifieras genom Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av bifogade filer.
- Identifiering har gjorts med BankID, som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.
  Läs mer på https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering

CASTOR
FÖRVALTNINGS AB CASTOR

Förvaltnings AB Castor förvaltar, tillsammans med föreningens styrelse, den bostadsrättsförening som Du är medlem i. Drygt 80 års erfarenhet av förvaltning har gjort Castor till en av landets största fristående förvaltare av bostadsrättsföreningar.

Vi erbjuder teknisk förvaltning, ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel samt lokalvård över hela landet.

Erfarna och kompetenta ekonomiska och tekniska förvaltare medför att vi också verkar som konsulter och projektledare i en mängd olika fastighetsfrågor. Detta kan gälla om- och tillbyggnadsarbeten, energibesparande åtgärder eller tekniska och ekonomiska utredningar.

Castor medverkar till auktoriserad revision och kan därmed garantera kontinuerlig uppföljning av föreningens räkenskaper. Genom central upphandling kan vi erbjuda bra villkor på fastighetsförsäkring, el, återvinning mm.

På Castor arbetar vi dagligen med den övergripande målsättningen att erbjuda ett tryggt och gott boende till konkurrenskraftigt pris. Vår förhoppning är att du ser fördelarna i samspelet mellan dig, din bostadsrättsförening och Castor.

Castor Förvaltning CastorForvaltning Förvaltnings AB Castor